

**UCHWAŁA NR XXVIII/300/2021
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei

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 II/26/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei, 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: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 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 elektronicznej.

**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: ogólnomieszkaniowych, wyłącznie mieszkaniowych, terenów zabudowy usługowej, terenów o funkcji mieszanej, terenów: zieleni urządzonej, wód śródlądowych oraz komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 22,2 ha położony w obrębach geodezyjnych: 3 i 6, ograniczony:

- 1) od strony północnej i wschodniej – rzeką Iną;
- 2) od strony zachodniej i północno-zachodniej – linią rozgraniczającą ulic: Stefana Okrzei i Bolesława Limanowskiego (z włączeniem ulic) oraz Kanałem Młyńskim;
- 3) od strony południowej – linią rozgraniczającą ulic Jana Kochanowskiego (z włączeniem ulicy) wraz z częścią działek przyległych.

2. Granice planu 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) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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) **OM** - tereny ogólnomieszkaniowe,
 - b) **MM** - tereny wyłącznie mieszkaniowe,
 - c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **IM** – tereny o funkcji mieszanej;
- 2) tereny niebudowlane:
 - a) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - b) **WS** - tereny wód śródlądowych;
- 3) tereny komunikacji drogowej: **KD, KDW 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;
- 8) zasady przekształceń/rekultywacji (dla terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji).

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;
- 7) zasady przekształceń (dla terenów wymagających przekształceń).

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.: IM.01, dla wydzielania wewnętrznego np.: IM.01/1;
- 2) dla terenów ogólnomieszkaniowych i wyłącznie mieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MW dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej np.: OM/MW.12 oraz MN dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej np.: MM/MN.04;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 02.KD.Z.

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) obowiązujące linie podziału terenu;
- 7) osie widokowe;
- 8) otwarcia widokowe;
- 9) zamknięcia kompozycyjne;
- 10) lokalizacja wejść/wjazdów na teren elementarny;
- 11) zasada kształtowania zieleni wysokiej;
- 12) przebiegi głównych ciągów pieszych i pieszko-rowerowych oraz szlaków kajakowych;
- 13) przebiegi sieci inżynierskich;
- 14) granica strefy ograniczonego użytkowania terenu;
- 15) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 16) granice stref ochrony konserwatorskiej.

§ 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) **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 najwyższego położonego punktu obiektu;
- 7) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 8) **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°;
- 9) **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°;
- 10) **wystawka** – nadbudówka w połaci dachu głównego, przekryta osobnym zadaszeniem o wysokości nie przewyższającej kalenicy dachu głównego, mieszcząca okna kondygnacji poddasza;

- 11) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 13) **oś widokowa** – kierunek obserwacji, wytyczony przez rozplanowanie i kompozycję zagospodarowania terenu;
- 14) **otwarcie widokowe** – miejsce, z którego rozpościera się widok na pobliski krajobraz i/lub obiekty znajdujące się w jego obrębie;
- 15) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, o walorach kompozycyjnych i estetycznych;
- 16) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodowego oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformy, 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 ład przestrzennego

§ 6. 1. W granicach planu ustala się obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, obejmujące tereny o dotychczasowej funkcji przemysłowo-składowej oraz powyrobowiskowe.

2. Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji określa rysunek planu.

3. Realizację inwestycji na obszarach wymagających przekształceń należy poprzedzić likwidacją obiektów, urządzeń oraz zagospodarowania i uzbrojenia terenu, kolidujących z ustalonymi w planie zasadami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Na terenach wymagających rekultywacji należy przeprowadzić inwentaryzację flory i fauny.

5. Opis planowanych działań i oczekiwanych rezultatów na terenach wymagających przekształceń lub rekultywacji określają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 7. W granicach planu – przy ul. Nadbrzeżnej, na działkach o numerach: 218/2 i 218/3 (obręb 3) – występuje teren lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych – ustalenia planu uwzględniają rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji.

§ 8. W granicach planu występuje teren położony w granicach obszaru rewitalizacji Śródmieście-Starówka – 01.KD.Z (teren ul. Stefana Okrzei) – wymogi wynikające z położenia w obszarze rewitalizacji są realizowane poprzez ustalenia planu.

§ 9. 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 inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 3) obowiązuje zasada lokalizacji jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce, posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych – w przypadku zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej ustalenie dotyczy odrębnie każdego segmentu;
- 4) dla nowej zabudowy lokalizowanej na terenie strefy ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego obowiązuje ustalenie § 21 ust.4 pkt 5;

- 5) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu, z dopuszczeniem pkt 6;
- 6) 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 w jednolity układ z dachami istniejącymi;
- 7) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty i przebudowę;
- 8) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone są wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnia oraz intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna), dopuszcza się ich zachowanie;
- 9) 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, wiatrolapy itp),
 - c) odstępstwa od podanych wyżej zasad obowiązują zgodnie z § 25 ust.3 pkt 3 oraz ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych,
 - d) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji;
- 10) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako przestrzenie publiczne ustala się tereny dróg publicznych – KD.Z, KD.D i KD.P, teren ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ, teren wydzielonego ciągu pieszego przebiegającego w ulicy 05.KDW, tereny zieleni urządzonej: ZP.15 i ZP.16 oraz tereny wydzielen wewnętrznych WS.17/1 i WS.17/2;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych oraz wydzielen wewnętrznych 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 liniami podziału, określonymi na rysunku planu;
- 4) orientacyjne linie podziału terenu, określone na rysunku planu, nie są liniami obowiązującymi – dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu na działki, pod warunkiem zachowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, minimalnej powierzchni działek oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- 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.

§ 12. 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 zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

Rozdział 2

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

§ 13. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego:

- a) obsługa komunikacyjna terenu z ulic istniejących i projektowanych: publicznych 01 ÷ 02.KD.Z, 03 ÷ 04.KD.D i 07.KD.P, wewnętrznych 05 ÷ 06.KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ,
- b) istniejące i projektowane ulice w obrębie planu stanowią drogi publiczne, z wyjątkiem ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych,
- c) dla ulic położonych w obrębie planu, z wyjątkiem 01 ÷ 02.KD.Z, ustala się strefę ruchu uspokojonego;

- 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 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
- 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
- 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, biurowego i urzędu,
- 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
- 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego,
- 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,
- 1 miejsce na 5 łóżek w budynku zamieszkania zbiorowego,

- b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w lit.a,

- c) 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,

- d) dla obsługi terenu elementarnego dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic wewnętrznych obsługujących dany teren elementarny.

§ 14. 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, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych) 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 Stefana Okrzei oraz poprzez sieci wodociągowe w 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 dwóch kolektorów ogólnospławnych w ulicy Stefana Okrzei oraz do kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej, z których wody opadowe po podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych odprowadzane są do otwartego Kanału Młyńskiego i rzeki Iny;
- 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, poprzez stację redukcyjną gazu drugiego stopnia zlokalizowaną przy ulicy Stefana Okrzei;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze planu, zasilanej z sieci ciepłej w ulicy Jana Kochanowskiego;
- 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 istniejącą lub nowe stacje transformatorowe SN/nn - utrzymuje się lokalizację małej elektrowni wodnej na otwartym

Kanale Młyńskim, której maksymalna moc wytwarzanej energii przy maksymalnym przepływie wody w kanale 5 m³/s wynosi 110 kW;

- 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

§ 15. 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.

§ 16. 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.

§ 17. 1. Na terenie objętym planem występuje prawna forma ochrony przyrody – użytek ekologiczny (UE) pod nazwą „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”, w granicach którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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.

§ 18. 1. Część terenu objętego planem położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i melioracyjnych, z zapewnieniem dostępu do ich konserwacji.

3. Przy przebudowie, rozbudowie i remontach istniejącej zabudowy należy uwzględnić ochronę przed powodzią, stosując przepisy i zalecenia właściwe dla zabezpieczenia obiektów.

4. Lokalizowanie zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu dopuszczalne jest wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia przed zagrożeniem skutkami powodzi oraz zapewnienia dróg ewakuacji.

5. Ustala się minimalny poziom projektowanej nawierzchni dróg na poziomie maksymalnej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1% - 19,00 m n.p.m, z zastrzeżeniem, że dla budowli hydrotechnicznych, w tym nabrzeży, obowiązują przepisy odrębne.

6. Ustala się minimalny poziom posadowienia parterów budynków: 19,30 m n.p.m.

7. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

§ 19. 1. W granicach planu ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenu, wyznaczoną w odległości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych, w której obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Granicę strefy ograniczonego użytkowania terenu określa rysunek planu.

3. Dla działek zabudowanych, położonych w strefie ograniczonego użytkowania terenu, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty, przebudowę i rozbudowę po wcześniejszym uzyskaniu stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tej strefy.

4. Ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

§ 20. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 4

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

§ 21. 1. W granicach planu ustala się obszary ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, w których obowiązują określone poniżej zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

2. Granice stref ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego określa rysunek planu.

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

- 1) historyczna kompozycja przestrzenna zespołów zabudowy willowej na posesjach z ogrodami przydomowymi przy ulicach: Jana Kochanowskiego i Bolesława Limanowskiego oraz zespołu zabudowy przemysłowej przy ulicy Stefana Okrzei;
- 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, 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) zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ciągów komunikacyjnych;
- 8) walory krajobrazowe, w tym układu wodnego (Ina, Kanał Młyński).

4. 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 usytuowania, gabarytów i cech zabudowy historycznej;

- 6) utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń.

§ 22. 1. W granicach planu ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego, obejmującej obszar u zbiegu ulic: Jana Kochanowskiego i Nadbrzeżnej, stanowiący przedpole ekspozycyjne sylwety Starego Miasta.

2. Granice strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego określa rysunek planu.

3. Rygory obowiązujące w strefie ochrony ekspozycji:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 3 kondygnacji nadziemnych oraz obiektów inżynierskich w formie masztów, wież itd.

§ 23. 1. Na terenie objętym planem występuje zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne o numerze 116, dla którego ustala się strefę „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

2. Granice strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określa rysunek planu.

3. Rygory obowiązujące w strefie „W.III”:

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

§ 24. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych – budynek magazynu zbożowego - kaszarni przy ulicy Stefana Okrzei 12, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A-1771, decyzją nr 1663/2018 z dnia 15 października 2018 r.

2. Warunki ochrony dla powyższego obiektu:

- 1) trwałe 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.

§ 25. 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 Jana Kochanowskiego: 3-4, 5-6, 7, 8, 24, 25, 29;
- 2) przy ulicy Bolesława Limanowskiego 34, 36, 38, 40, 42.

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) rewitalizacja 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.

§ 26. 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 - zespołu budynków poczty przy ulicy Stefana Okrzei 16.

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 przekźnikowych telefonii;
- 3) w przypadku konieczności rozbiórki 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.

§ 27. 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 ogólnomieszkaniowych

§ 28. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny ogólnomieszkaniowe o symbolach: OM/MW,MN.02, OM/MW.07, OM/MW.11, OM/MW.12, OM/MW,MN.13 i OM/MW.14.

2. Tereny ogólnomieszkaniowe OM przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej oraz usług związanych z obsługą mieszkańców. W szczególności na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) wolno stojących obiektów o funkcji usługowej, mieszczących usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², gastronomii, biurowe i administracyjne, rzemiosła nieuciążliwego, służące celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym – lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) lokali mieszczących usługi wymienione w pkt 2, wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
- 4) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 5) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 13 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 6) dojść, przejść i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej;
- 8) elementów urządzenia terenu;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach ogólnomieszkaniowych zakazuje się lokalizowania:

- 1) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekźnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 29. Ustalenia dla terenów: **OM/MW,MN.02** o powierzchni 0,3372 ha i **OM/MW,MN.13** o powierzchni 0,9089 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów OM,
- b) lokalizację obiektu usługowego wymienionego w § 28 ust.2 pkt 2 dopuszcza się wyłącznie u zbiegu ulic: 01.KD.Z (ul. Stefana Okrzei) i 04.KD.D (ul. Bolesława Limanowskiego);

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym wzdłuż ulic, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zamknięcie kompozycyjne u zbiegu ulic: 01.KD.Z (ul. Stefana Okrzei) i 04.KD.D (ul. Bolesława Limanowskiego) budynkiem o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych – obowiązuje zaakcentowanie narożnika formą oraz dachy o stromej połaci od strony ulic,
- d) 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 frontowej, jako obiektów wolno stojących,
- e) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 13,0 m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja w poddaszu, z zastrzeżeniem lit.c, f,
- f) w pierzei ulicy 03.KD.L (ul. Nadbrzeżnej) dopuszcza się od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- g) dachy strome dwu- i wielospadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni, z zastrzeżeniem lit.c,
- h) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.d – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- i) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- j) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,6,
- k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział terenu zgodnie z obowiązującymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się scalenia oraz łączenie 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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 oraz ustalenia lit.d, e,
- b) fragment terenu OM/MW,MN.13 położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 22,
- c) zabytkowe obiekty przy ul. Jana Kochanowskiego: 3-4, 5-6, 7, 8 oraz ul. Bolesława Limanowskiego 34, 36, 38, 40, 42, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 25 – ponadto obowiązuje:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- w granicach terenu OM/MW,MN.13, dla obiektów nie posiadających rozczłonkowanej tylnej elewacji, dopuszcza się rozbudowę w poziomie parteru, wyłącznie w głąb działki do 5,0 m od tylnej elewacji budynku, na szerokość do 50% długości tylnej elewacji obiektu, o formie nawiązującej do analogicznych elementów sąsiadującej zabudowy,
- nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej,
- w budynkach przy ul. Bolesława Limanowskiego 34, 36, 38 – nakaz utrzymania/odwzorowania stolarki drzwiowej – drzwi wejściowych 2-skrzydłowych płycinowych z naświetlem,
- przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe – zakaz powiększania wystawek w połaciach dachowych – dopuszcza się okna połaciowe o maksymalnej łącznej powierzchni wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej,

d) nakaz utrzymania frontowych ogrodzeń posesji oraz zieleni urządzonej przedogródków,

e) dla nowego obiektu lokalizowanego przy ul. 02.KD.Z (ul. Jana Kochanowskiego), w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, ustala się:

- maksymalną szerokość frontu budynku 14,0 m,
- wysokość mierzoną do okapu i kalenicy nie przekraczającą analogicznej wysokości sąsiadującego obiektu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego,
- nawiązanie formą architektoniczną do elementów charakterystycznych dla sąsiadującej zabudowy historycznej, jak ganki wejściowe, ryzality, lizeny;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z ulic: 02.KD.Z, 03.KD.D i 04.KD.D,

b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2, z zastrzeżeniem lit.c,

c) na terenie OM/MW,MN.02, dla działek położonych w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, obowiązuje zapewnienie co najmniej 65% miejsc do parkowania wyliczonych zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2 – dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych;

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: 01.KD.Z, 02.KD.Z 03.KD.D i 04.KD.D lub spoza obszaru planu.

§ 30. Ustalenia dla terenu OM/MW.07 o powierzchni 0,9978 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów OM,
- b) lokalizacja obiektów oraz lokali usługowych wymienionych w § 28 ust.2 pkt 2 i 3 – dopuszczona na terenach wydzieleń wewnętrznych: OM/MW.07/1, OM/MW.07/2 i OM/MW.07/3;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w układzie wolno stojącym,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy – do 15,5 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, czwarta kondygnacja wyłącznie w poddaszu, na terenie wydzielenia wewnętrznego OM/MW.07/2 – do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, na terenie wydzielenia wewnętrznego OM/MW.07/3 – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
- d) dachy strome dwuspadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub szarości, z zastrzeżeniem lit.e,
- e) na terenach wydzieleń wewnętrznych: OM/MW.07/1 i OM/MW.07/2 dopuszcza się dachy płaskie,

- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki, na terenach wydzielen wewnątrznych: OM/MW.07/1 i OM/MW.07/2 – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,5,
- h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki, na terenach wydzielen wewnątrznych: OM/MW.07/1, OM/MW.07/2 i OM/MW.07/3 – minimum 25% powierzchni działki;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielenie działek pod budynki – minimalna wielkość działki wydzielanej – 800 m²,
- b) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- c) dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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 – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 02.KD.Z i 06.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2, z zastrzeżeniem lit.c,
- c) na terenach wydzielen wewnątrznych: OM/MW.07/1 i OM/MW.07/2 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych;

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: 02.KD.Z i 06.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 31. Ustalenia dla terenów: OM/MW.11 o powierzchni 0,5164 ha i OM/MW.12 o powierzchni 0,5885 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, z zastrzeżeniem lit.b,
- b) lokalizacja obiektów usługowych wymienionych w § 28 ust.2 pkt 2 oraz lokali usługowych wymienionych w § 28 ust.2 pkt 3 – wyłącznie w granicach wydzielen wewnątrznych: OM/MW.11/1 i OM/MW.12/1;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym wzdłuż ulic,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW.12/2 lokalizacja terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej z placem zabaw, plenerowymi urządzeniami rekreacyjnymi i elementami urządzenia terenu,
- d) wysokość zabudowy – od 12,0 m do 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit.e,
- e) na terenie wydzielen wewnątrznych: OM/MW.11/1 i OM/MW.12/1 wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- f) dachy niskie wielospadowe, symetryczne, na terenach wydzielen wewnątrznych: OM/MW.11/1 i OM/MW.12/1 dopuszcza się dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,6 do 2,0,
- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,

- j) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW.11/1 dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- k) osie widokowe i otwarcia widokowe – zgodnie z rysunkiem planu,
- l) zasady kształtowania zieleni wysokiej – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział terenu zgodnie z orientacyjnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu – obowiązuje ustalenie § 11 pkt 4,
- b) dopuszcza się łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- c) dopuszcza się wydzielenie działek pod budynki wielorodzinne – minimalna wielkość działki – 700 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 – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 03.KD.D, 05.KDW i 06.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 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: 03.KD.D, 05.KDW, 06.KDW, 07.KD.P i 08.KPJ lub spoza obszaru planu,
- b) stacja transformatorowa SN/nn i sieci elektroenergetyczne w terenie OM/MW.12 do likwidacji,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych w terenie OM/MW.11,
- d) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych w terenie OM/MW.11;

8) zasady przekształceń:

- a) teren zainwestowany, wymagający przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
- b) planowane działania:
 - likwidacja istniejącego zainwestowania,
 - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
 - adaptacja istniejących obiektów przeznaczonych do zachowania,
 - realizacja nowego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem terenów zieleni i rekreacji,
 - budowa układu komunikacji wewnętrznej, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej,
 - przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- c) oczekiwane rezultaty:
 - uzyskanie nowych mieszkań i nowego zainwestowania,
 - podniesienie jakości przestrzeni miejskiej,
 - poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu,
 - wyposażenie terenu w zielen i urządzenia rekreacji,
 - poprawa warunków parkowania.

§ 32. Ustalenia dla terenu OM/MW.14 o powierzchni 0,5807 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów OM,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wymienionych w § 28 ust.2 pkt 2 oraz lokali usługowych wymienionych w § 28 ust.2 pkt 3,
- c) na działce o numerze 253/1 (obręb 3) dopuszcza się lokalizację budynku zamieszkania zbiorowego przeznaczonego do okresowego pobytu ludzi;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym wzdłuż ul. 02.KD.Z (ul. Jana Kochanowskiego), na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży oraz altan ogrodowych) – wyłącznie w głębi działki poza linią tylnych elewacji zabudowy frontowej, jako obiektów wolno stojących,
- d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 13,0 m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- e) wysokość nowego budynku mierzona do okapu i kalenicy nie może przekraczać analogicznej wysokości wyższego z dwóch obiektów sąsiadujących,
- f) dachy strome dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni,
- g) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.c – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,9,
- j) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział terenu zgodnie z obowiązującymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się scalenia oraz łączenie 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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 oraz ustalenia lit.c, d,
- b) zabytkowe obiekty przy ul. Jana Kochanowskiego: 24, 25 i 29, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 25 – ponadto obowiązują:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej,

- przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe – zakaz powiększania wystawek w połaciach dachowych – dopuszcza się okna połaciowe o maksymalnej łącznej powierzchni wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej,

c) nakaz utrzymania frontowych ogrodzeń posesji oraz zieleni urządzonej przedogródków,

d) dla nowej zabudowy obrzeżnej, lokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, ustala się:

- maksymalną szerokość frontu budynku 14,0 m,
- nawiązanie formą architektoniczną do elementów charakterystycznych dla sąsiadującej zabudowy historycznej, jak ganki i podcienie wejściowe, wysokie cokoły ceglane, werandy z tarasem od strony podwórza;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z ulicy 02.KD.Z,

b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2, z zastrzeżeniem lit.c,

c) dla działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, położonej w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych;

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 terenie 02.KD.Z lub spoza obszaru planu.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów wyłącznie mieszkaniowych

§ 33. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny wyłącznie mieszkaniowe o symbolach: MM/MW,MN.03, MM/MN.04, MM/MN,MW.05, MM/MW,MN.06 i MM/MN.10.

2. Tereny wyłącznie mieszkaniowe MM przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 13 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 3) dojść, przejść i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie wyłącznie mieszkaniowym zakazuje się lokalizowania:

- 1) samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa;
- 2) działalności uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 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.

§ 34. Ustalenia dla terenu MM/MW,MN.03 o powierzchni 2,2888 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów MM;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zabudowa w układzie wolno stojącym i szeregowym, na wydzielonych działkach,
- b) dopuszcza się budynki wielorodzinne do 4 mieszkań,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MW,MN.03/2 – lokalizacja zespołu zabudowy o jednorodnej kompozycji,
- d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
- f) dachy strome oraz niskie (o kącie nachylenia połaci minimum 30°) dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, o kolorystyce jednolitej w granicach terenu elementarnego – w odcieniach czerwieni,
- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,05,
- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
- j) w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MW,MN.03/1 lokalizacja terenu zieleni urządzonej ze zbiornikiem wodnym, plenerowymi urządzeniami rekreacyjnymi i elementami urządzenia terenu – zagospodarowanie zgodnie z zasadami rekultywacji określonymi w pkt 8,
- k) wzdłuż południowej granicy wydzielenia wewnętrznego MM/MW,MN.03/1 – lokalizacja przejścia pieszego ogólnodostępnego i dojazdu dla obsługi zabudowy mieszkaniowej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział terenu zgodnie z orientacyjnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu – obowiązuje ustalenie § 11 pkt 4,
- b) minimalna wielkość działki wydzielanej:
 - w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – 200 m²,
 - w zabudowie jednorodzinnej wolno stojącej – 400 m²,
 - w zabudowie wielorodzinnej – 1000 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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,
- d) część terenu położona w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19 – realizacja zabudowy wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tej strefy;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 05.KDW – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;

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: 04.KD.D, 05.KDW lub spoza obszaru planu;

8) zasady rekultywacji:

- a) w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MW, MN.03/1 występuje obszar powyrobowiskowy, wymagający rekultywacji – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
- b) kierunek rekultywacji – przyrodniczo-rekreacyjny (zbiornik wodny i zieleń urządzona),
- c) planowane działania:
 - inwentaryzacja flory i fauny, zachowanie wartościowych gatunków,
 - bagrowanie dna (pogłębienie dna zbiornika, usunięcie namułu z dna zbiornika),
 - ukształtowanie i umocnienie linii brzegowej zbiornika i skarp,
 - właściwe ukształtowanie stosunków wodnych,
 - realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - zagospodarowanie przyrodniczo-rekreacyjne terenu z uwzględnieniem lokalizacji roślinności wodnej i przybrzeżnej, ciągów pieszych z nawierzchnią z elementów przepuszczalnych oraz plenerowych urządzeń rekreacyjnych i elementów urządzenia terenu,
- d) oczekiwane rezultaty:
 - zachowanie prawie 100% powierzchni biologicznie czynnej,
 - podniesienie atrakcyjności przyrodniczej zbiornika i sąsiadującego użytku ekologicznego,
 - stworzenie ważnego siedliska dla wielu gatunków wodnych,
 - stworzenie biotopu lęgowego dla fauny (kaczkowatych, chrząszczy, ślimaków i innych) oraz miejsca zalatującej, a być może gniazdującej awifauny,
 - wzbogacenie różnorodności biologicznej zbiornika,
 - stworzenie atrakcyjnego miejsca rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców.

§ 35. Ustalenia dla terenu MM/MN.04 o powierzchni 0.6315 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów MM;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym, na wydzielonych działkach,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży oraz altan ogrodowych) – poza linią zabudowy obrzeżnej (frontowej), jako obiektów wolno stojących, bądź dobudowanych,
 - d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
 - e) dachy strome oraz niskie (o kącie nachylenia połaci minimum 30°) dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - f) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.c – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
 - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 0,9,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) dopuszcza się łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,

- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 550 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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,
- d) część terenu położona w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19 – realizacja zabudowy wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tej strefy;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 05.KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 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: 05.KDW i 08.KPJ,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań w zakresie ścieków sanitarnych poprzez zastosowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi – szczelnych zbiorników bezodpływowych o odpowiedniej konstrukcji, z zastrzeżeniem lit.c, d,
- c) budowa zbiorników bezodpływowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tego obszaru,
- d) zbiorniki realizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią muszą posiadać szczelny właz, wyprowadzony powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1%,
- e) ustala się zakaz lokalizacji lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych.

§ 36. Ustalenia dla terenu MM/MN,MW.05 o powierzchni 1,7095 ha:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów MM;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w układzie wolno stojącym i szeregowym, na wydzielonych działkach,
- b) dopuszcza się budynki wielorodzinne do 6 mieszkań,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wysokość zabudowy – do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
- e) dachy strome oraz niskie (o kącie nachylenia połaci minimum 30°) dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, o kolorystyce jednolitej w granicach terenu elementarnego – w odcieniach czerwieni,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,05,

- h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - i) w granicach wydzielienia wewnętrznego MM/MN,MW.05/1 lokalizacja terenu zieleni urządzonej z placem zabaw, plenerowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i elementami urządzenia terenu;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie 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,
 - c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulicy 05.KDW poprzez istniejące dojazdy do posesji,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 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: 04.KD.D i 05.KDW lub spoza obszaru planu,
 - b) stacja transformatorowa SN/nn i sieci elektroenergetyczne w terenie MM/MN,MW.05 do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.
- § 37. Ustalenia dla terenu MM/MW,MN.06 o powierzchni 1,0002 ha:**
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów MM,
 - b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej – na terenie wydzielienia wewnętrznego MM/MW,MN.06/1;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) zabudowa wielorodzinna w układzie wolno stojącym,
 - b) zabudowa jednorodzinna w układzie szeregowym, na wydzielonych działkach,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość zabudowy wielorodzinnej – do 12,0 m, 3 kondygnacje nadziemne,
 - e) wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 11,0 m, 3 kondygnacje nadziemne, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
 - f) dachy strome dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, o kolorystyce jednolitej w granicach terenu elementarnego, w odcieniach czerwieni lub szarości – dopuszcza się dachy niskie o kącie nachylenia połaci minimum 30°,
 - g) powierzchnia zabudowy – w zabudowie wielorodzinnej – maksymalnie 30% powierzchni działki, w zabudowie jednorodzinnej – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy: w zabudowie wielorodzinnej – od 0,4 do 1,2, w zabudowie jednorodzinnej – od 0,4 do 1,1,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna: w zabudowie wielorodzinnej – minimum 40% powierzchni działki, w zabudowie jednorodzinnej – minimum 45% powierzchni działki,

- j) w granicach wydzielienia wewnętrznego MM/MW,MN.06/2 – dojazd zakończony placem do zawracania samochodów,
- k) w granicach wydzielienia wewnętrznego MM/MW,MN.06/3 – przejście piesze ogólnodostępne, z dopuszczeniem dojazdu dla obsługi zabudowy mieszkaniowej na terenach: MM/MW,MN.06 i OM/MW.07;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział terenu zgodnie z orientacyjnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu – obowiązuje ustalenie § 11 pkt 4,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek pod budynki wielorodzinne,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej:
- w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – 200 m²,
 - w zabudowie wielorodzinnej – 700 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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 06.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;

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: 02.KD.Z i 06.KDW;

8) zasady przekształceń:

- a) teren zainwestowany, wymagający przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
- b) planowane działania:
- likwidacja istniejącego zainwestowania,
 - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej,
 - realizacja nowego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem terenów zieleni i rekreacji,
 - budowa układu komunikacji wewnętrznej, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej,
 - przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- c) oczekiwane rezultaty:
- uzyskanie nowych mieszkań i nowego zainwestowania,
 - podniesienie jakości przestrzeni miejskiej,
 - poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu,
 - wyposażenie terenu w zieleni i urządzenia rekreacji,
 - poprawa warunków parkowania.

§ 38. Ustalenia dla terenu MM/MN.10 o powierzchni 1,8480 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów MM;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) zabudowa w układzie szeregowym, bliźniaczym i wolno stojącym, na wydzielonych działkach,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
 - d) dachy strome oraz niskie (o kącie nachylenia połaci minimum 30°) dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 30% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, o kolorystyce jednolitej w granicach terenu elementarnego – w odcieniach czerwieni lub szarości,
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - w zabudowie wolno stojącej – maksymalnie 35% powierzchni działki,
 - w zabudowie bliźniaczej – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - w zabudowie szeregowej – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,4,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna:
 - w zabudowie wolno stojącej – minimum 50% powierzchni działki,
 - w zabudowie bliźniaczej – minimum 45% powierzchni działki,
 - w zabudowie szeregowej – minimum 40% powierzchni działki,
 - h) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu – dopuszcza się zmianę lokalizacji, uwarunkowaną zmianą orientacyjnych linii podziału terenu, określonych w § 11 pkt 4,
 - i) osie widokowe – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) zasady kształtowania zieleni wysokiej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) podział terenu zgodnie z orientacyjnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu – obowiązuje ustalenie § 11 pkt 4,
 - b) minimalna wielkość działki wydzielanej:
 - w zabudowie wolno stojącej – 400 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej – 200 m²,
 - w zabudowie szeregowej – 150 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,
 - c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z ulic: 05.KDW i 06.KDW – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,

b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;

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: 05.KDW, 06.KDW lub spoza obszaru planu;

8) zasady przekształceń:

a) teren zainwestowany, wymagający przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,

b) planowane działania:

- likwidacja istniejącego zainwestowania,
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- realizacja nowego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem terenów zieleni i rekreacji,
- budowa układu komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej,
- przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,

c) oczekiwane rezultaty:

- uzyskanie nowych mieszkań w zabudowie jednorodzinnej oraz nowego zainwestowania,
- podniesienie jakości przestrzeni miejskiej,
- poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu,
- wyposażenie terenu w zieleni i urządzenia rekreacji.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej

§ 39. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach: U.08 i U.09.

2. Tereny zabudowy usługowej U przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych, w szczególności handlu, gastronomii, kultury, hotelowych, oświaty, sportu i rekreacji, turystycznych, wystawienniczych.

3. Na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 2) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 13 pkt 2;
- 3) dojść, przejść i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach zabudowy usługowej wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Na terenach zabudowy usługowej zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1300 m²;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekładników telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 40. Ustalenia dla terenu U.08 o powierzchni 0,7036 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług handlu,
- b) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,

c) dopuszcza się drobne usługi typu bytowego towarzyszące funkcji handlowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) usługi towarzyszące wymienione w pkt 1 lit.c – lokalizowane wyłącznie w obiekcie handlowym,
- c) wysokość zabudowy – do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- d) dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni terenu działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 0,4,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- h) elewacje z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
- i) zasady kształtowania zieleni wysokiej:
 - wzdłuż granic terenu – zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie parkingu – jeżeli miejsca do parkowania nie przylegają bezpośrednio do pasów zieleni – ustala się obowiązek nasadzenia drzew w układzie regularnym wg wskaźnika: 1 drzewo na 8 miejsc do parkowania;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 06.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;

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: 02.KD.Z i 06.KDW lub spoza obszaru planu;

8) zasady przekształceń:

- a) teren zainwestowany, wymagający przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
- b) planowane działania:
 - likwidacja istniejącego zainwestowania o przeznaczeniu niezgodnym z planem oraz substandardowego,
 - realizacja nowej zabudowy usługowej (usługi handlu),
 - realizacja nowego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem terenów zieleni,
 - budowa układu komunikacji wewnętrznej, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej,
 - przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- c) oczekiwane rezultaty:
 - uzyskanie nowego zainwestowania,

- wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
- podniesienie jakości przestrzeni miejskiej,
- poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu,
- wyposażenie terenu w zieleń,
- poprawa warunków parkowania,
- powstanie nowych miejsc pracy.

§ 41. Ustalenia dla terenu U.09 o powierzchni 0,1025 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy usługowej,
- b) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji, turystycznych, wystawienniczych,
- c) dopuszcza się lokalizację pensjonatu do 25 miejsc noclegowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- c) dachy strome lub niskie (o kącie nachylenia połaci min. 30°), symetryczne, dwu- i wielospadowe,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,35 do 1,0,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 05.KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;

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: 05.KDW i 08.KPJ.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów o funkcji mieszanej

§ 42. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren o funkcji mieszanej o symbolu IM.01.

2. Teren o funkcji mieszanej IM przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowych oraz innych funkcji, w tym nieuciążliwych funkcji usługowych i produkcyjnych.

3. Na terenie o funkcji mieszanej dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 3) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 4) obiektów i lokali usługowych, w tym: biurowych i administracji, gastronomicznych, hotelowych, handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m², rzemiosła, obiektów dla celów religijnych, kulturalnych, wystawienniczych, oświatowych, socjalnych, zdrowotnych i sportowych;
- 5) obiektów produkcyjnych – lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) obiektów obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacji paliw z zapleczem usługowo-handlowym i warsztatowym – lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) garaży i miejsc do parkowania, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 13 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 8) dojeżdż, przejść i dojazdów;
- 9) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych do 100 miejsc postojowych;
- 10) miejsc do parkowania dla autokarów i autobusów;
- 11) zieleni urządzonej;
- 12) elementów urządzenia terenu;
- 13) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach o funkcji mieszanej wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Na terenach o funkcji mieszanej zakazuje się lokalizowania stacji przekaźnikowych telefonii realizowanych w formie masztów wolno stojących.

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

§ 43. Ustalenia dla terenu IM.01 o powierzchni 2,2790 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji mieszanej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
- b) na terenie wydzielienia wewnętrznego IM.01/1 dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją żywności,
- c) na terenie działki przy ul. Stefana Okrzei 16 dopuszcza się lokalizację stacji paliw;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic: 01.KD.Z (ul. Stefana Okrzei) i 02.KD.Z (ul. Jana Kochanowskiego),
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit.d, e,
- d) wysokość zabudowy na terenach wydzielen wewnętrzných: IM.01/1 i IM.01/2 – do 12,0 m,
- e) zamknięcie kompozycyjne w rejonie skrzyżowania ulic: 01.KD.Z (ul. Stefana Okrzei) i 04.KD.D (ul. Bolesława Limanowskiego) budynkiem (zespół zabudowy) o wysokości nie mniejszej niż 11,0 m (minimum 3 kondygnacje nadziemne) oraz maksymalnej wysokości linii okapu/gzymsu wieńczącego równej linii wysokości okapu zabytkowego magazynu ul. Stefana Okrzei 12 – na styku z zabytkowym obiektem kaszarni zabudowa o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu istniejącego – zakaz przysłaniania odkrytego fragmentu północnej elewacji kaszarni,
- f) zabudowa wymieniona w lit.e – o prostych bryłach i współczesnych formach, z uwzględnieniem zastosowania współczesnych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, w tym: szkło, stal, aluminium,
- g) nakaz dostosowania kolorystyki elewacji obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego magazynu do kolorystyki jego ceglanych elewacji – zakaz stosowania bieli i jasnych odcieni,
- h) dachy płaskie oraz strome i niskie, symetryczne, dwu- i wielospadowe, z zastrzeżeniem lit.i,

- i) dla budynków mieszkalnych na terenie wydzielienia wewnętrznego IM.01/2 obowiązują dachy strome lub niskie, symetryczne, dwu- i wielospadowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym o jednolitej kolorystyce – w odcieniach czerwieni lub szarości,
- j) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni terenu działki, z zastrzeżeniem lit.k, o,
- k) na terenie wydzielienia wewnętrznego IM.01/2 powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni terenu działki,
- l) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 3,75,
- m) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki, z zastrzeżeniem lit.n, o,
- n) powierzchnia biologicznie czynna na terenie wydzielienia wewnętrznego IM.01/2 – minimum 35% powierzchni działki,
- o) na terenie działki przy ul. Stefana Okrzei 16 dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 97,5% powierzchni terenu działki oraz powierzchnię biologicznie czynną – minimum 2,5% powierzchni działki,
- p) na terenach wydzielen wewnętrzných: IM.01/1 i IM.01/2 – szpaler drzew wzdłuż Kanału Młyńskiego,
- q) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- r) dopuszcza się lokalizację sezonowych urządzeń i elementów zagospodarowania terenu o funkcji handlowej, usług rzemieślniczych, gastronomicznej i rozrywkowej,
- s) w granicach wydzielienia wewnętrznego IM.01/3 dopuszcza się lokalizację:
 - dojazdów oraz dojść i przejść pieszych,
 - miejsc postojowych dla samochodów,
 - zieleni urządzonej,
 - elementów zagospodarowania i urządzenia terenu zgodnych z jego przeznaczeniem,
 - inżynierskich urządzeń sieciowych (z wyjątkiem stacji transformatorowych) oraz sieci infrastruktury technicznej,
- t) w granicach wydzielienia wewnętrznego IM.01/4 – dojazd ogólnodostępny do terenu wydzielienia wewnętrznego IM.01/1;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek pod budynki wielorodzinne – minimalna wielkość działki – 700 m²,
- c) dopuszcza się podziały w granicach wydzielienia wewnętrznego IM.01/3, pod warunkiem, że służą poprawie możliwości zagospodarowania istniejących, sąsiednich nieruchomości, w tym zapewnienia dojazdów;

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 § 21,
- b) zabytkowy obiekt magazynu zbożowego - kaszarni przy ul. Stefana Okrzei 12, wskazany na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków i objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 24,
- c) zabytkowe obiekty przy ul. Stefana Okrzei 16, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 26 – ponadto obowiązuje:

- zakaz nadbudowy,
- dopuszcza się rozbudowę zespołu w głąb działki zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o wysokości nie przekraczającej wysokości gzymsu wieńczącego parteru obiektu – 1 kondygnacja nadziemna,
- nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej,
- zakaz lokalizacji wystawek oraz okien połaciowych w połaciach dachowych eksponowanych od strony ulic – w połaci od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe o maksymalnej łącznej powierzchni wynoszącej 15% powierzchni połaci dachowej;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 01.KD.Z (ul. Stefana Okrzei) i 02.KD.Z (ul. Jana Kochanowskiego),
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2, z zastrzeżeniem lit.c,
- c) dla obiektu zabytkowego wymienionego w pkt 5 lit.b obowiązuje zapewnienie co najmniej 65% miejsc do parkowania wyliczonych zgodnie z ustaleniami § 13 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.Z i 02.KD.Z,
- b) dopuszcza się likwidację stacji redukcyjnej gazu drugiego stopnia i budowę w nowej lokalizacji – przy granicy z terenem wydzielenia wewnętrznego IM.01/3 lub poza obszarem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej

§ 44. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zieleni urządzonej o symbolach: ZP.15 i ZP.16.

2. Tereny zieleni urządzonej ZP przeznacza się na cele zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej oraz ciągów pieszych i rowerowych.

3. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację:

- 1) ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- 2) otwartych zbiorników i cieków wodnych;
- 3) elementów urządzenia i wyposażenia terenu, w tym służących obsłudze turystyki i rekreacji;
- 4) ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 45. Ustalenia dla terenu **ZP.15** o powierzchni 0,3182 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów ZP;

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zakaz zabudowy,
- b) teren ogólnodostępny,
- c) lokalizacja plenerowych urządzeń rekreacyjnych i elementów urządzenia terenu,
- d) ciągi piesze z nawierzchnią gruntową, stabilizowaną,
- e) zakaz lokalizacji szpalerów zieleni wysokiej zamykającej wglądy na zakole rzeki Iny,
- f) oświetlenie typu parkowego;

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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,
- c) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,
- d) teren położony w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa z ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ;

7) zasady obsługi inżynierskiej – zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 09.KPJ.

§ 46. Ustalenia dla terenu ZP.16 o powierzchni 0,3484 ha:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów ZP;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy,
- b) teren ogólnodostępny,
- c) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 4,0 m od skrajnej rury krytego Kanału Młyńskiego,
- d) lokalizacja plenerowych urządzeń rekreacyjnych i elementów urządzenia terenu,
- e) ciągi piesze z nawierzchnią z elementów przepuszczalnych,
- f) oświetlenie typu parkowego;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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 – teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa z ulicy 02.KD.Z (ul. Jana Kochanowskiego);

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 02.KD.Z,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont dwóch kanałów krytych Kanału Młyńskiego.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów wód śródlądowych

§ 47. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny wód śródlądowych o symbolach: WS.17, WS.18a i WS.18b.

2. Na terenach wód śródlądowych dopuszcza się lokalizację:

- 1) ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej;
- 2) elementów urządzenia i wyposażenia terenu, w tym służących obsłudze sportu i turystyki wodnej oraz rekreacji;
- 3) ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) obiektów i urządzeń małej elektrowni wodnej o mocy nie większej niż 110 kW – lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust.2 pkt 1, 2, 3 i 5 w granicach użytku ekologicznego wymienionego w § 17 ust.1 jest dopuszczalna, o ile nie koliduje z przepisami odrębnymi.

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

§ 48. Ustalenia dla terenu WS.17 o powierzchni 2,5908 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren wód rzeki Iny,
- b) na terenie wydzielania wewnętrznego WS.17/1 dopuszcza się lokalizację przywodnej części publicznej przystani wodnej dla łodzi wycieczkowych i kajaków, stanowiącej inwestycję celu publicznego,
- c) na terenie wydzielania wewnętrznego WS.17/2 dopuszcza się lokalizację kładki pieszo-rowerowej, stanowiącej inwestycję celu publicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy,
- b) teren ogólnodostępny,
- c) istniejące wały ziemne przeciwpowodziowe do utrzymania, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy,
- d) w granicach wydzielania wewnętrznego WS.17/1 dopuszcza się lokalizację urządzeń publicznej przystani wodnej, w tym pomostów dla łódek i kajaków oraz schodów zejściowych,
- e) w granicach wydzielen wewnątrznych: WS.17/1 i WS.17/2 dopuszcza się – w związku z realizacją urządzeń wymienionych w pkt 1 lit.b, c – zmianę linii brzegowej,
- f) umocnienie brzegów rzeki i ukształtowanie terenu spełniające funkcję zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- g) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem systemu odwadniającego teren,
- h) nakazuje się prowadzenie prac budowlanych poza okresem tarła;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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,
- c) w granicach terenu występuje użytek ekologiczny (UE) pod nazwą „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenie § 47 ust.3,
- d) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,

- e) w granicach terenu występują wały przeciwpowodziowe – obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) część terenu położona w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulic: 03.KD.D, 05.KDW, 07.KD.P i 08.KPJ;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej** – zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie: 03.KD.D, 05.KDW, 07.KD.P i 08.KPJ lub spoza obszaru planu.

§ 49. Ustalenia dla terenów: WS.18a o powierzchni 0,7211 ha i WS.18b o powierzchni 0,2805 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny wód Kanału Młyńskiego, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów WS,
- b) w granicach terenu WS.18b mała elektrownia wodna,
- c) dopuszcza się maksymalną moc elektrowni wodnej do 110 kW;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1 lit.b,
- b) teren ogólnodostępny, z zastrzeżeniem lit.c,
- c) dopuszcza się ogrodzenie terenu elektrowni wodnej wymienionej w pkt 1 lit.b,
- d) w granicach terenu WS.18a dopuszcza się lokalizację kładki pieszej lub pieszo-rowerowej przez Kanał Młyński,
- e) w granicach terenu WS.18b należy zapewnić dojazd do obsługi istniejącej elektrowni wodnej,
- f) dopuszcza się ciągi piesze,
- g) umocnienie brzegów rzeki i ukształtowanie terenu spełniające funkcję zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
- h) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem systemu odwadniającego teren,
- i) elementy budowlane małej elektrowni (kanał dopływowy i odpływowy, przepławki, przepusty, zespół urządzeń i obiektów turbin i siłowni, spustu itp.) – do utrzymania w odpowiednim stanie technicznym oraz realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego jazu piętrzącego oraz jego przebudowę,
- k) nakazuje się prowadzenie prac budowlanych poza okresem tarła;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

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,
- c) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,
- d) część terenu WS.18a położona w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19;

- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – część terenu WS.18a oraz teren WS.18b położone w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulic: 04.KD.D i 05.KDW;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie: 04.KD.D i 05.KDW lub spoza obszaru planu,
 - b) mała elektrownia wodna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, regulacji i konserwacji.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej

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

- 1) 01.KD.Z i 02.KD.Z – ulice klasy zbiorczej;
- 2) 03.KD.D i 04.KD.D – ulice klasy dojazdowej;
- 3) 05.KDW i 06.KDW – ulice wewnętrzne;
- 4) 07.KD.P – ulica piesza;
- 5) 08.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.

4. Projektowane w obrębie planu miejscowego ulice należy powiązać z istniejącym i projektowanym otaczającym zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 51. Ustalenia dla terenu **01.KD.Z** o powierzchni 0,6938 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - ulica klasy Z (zbiorcza) – istniejąca ulica Stefana Okrzei do rewitalizacji zgodnie z ustalonymi poniżej zasadami;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) przebudowa zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 16,8 m do 33,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
 - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
 - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż jezdni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) oświetlenie uliczne dwustronne, dostosowane do charakteru historycznej architektury,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek pod drogę publiczną;

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 § 21;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

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

§ 52. Ustalenia dla terenu **02.KD.Z** o powierzchni 0,6442 ha:

1) przeznaczenie terenu – ulica klasy Z (zbiorcza) – istniejąca ulica Jana Kochanowskiego;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) przebudowa zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 12,2 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- d) połączenie z projektowaną przeprawą mostową przez rzekę Inę,
- e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż jezdni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

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

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem 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) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,

- d) część terenu położona w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21,
- e) część terenu położona w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 22;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

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

§ 53. Ustalenia dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,3570 ha:

1) przeznaczenie terenu – ulica klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Nadbrzeżna;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 17,6 m do 30,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), chodnik po zachodniej stronie ulicy,
- c) ciąg pieszy i dwukierunkowa ścieżka rowerowa po wschodniej stronie ulicy, na przedłużeniu ulicy pieszej 07.KD.P, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) zakończenie placem nawrotu o wymiarach minimum 20,0 m x 20,0 m;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) oświetlenie uliczne dwustronne,
- b) szpalery i grupy drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek pod drogę publiczną;

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) część terenu położona w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21,
- d) część terenu położona w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 22;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

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

§ 54. Ustalenia dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,1958 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 10,0 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- c) połączenie z przeprawą mostową przez Kanał Młyński,
- d) plac nawrotu zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) oświetlenie uliczne dostosowane do charakteru historycznej architektury,
- b) nawierzchnia jezdni drobnoelementowa;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;

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 § 21;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

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

§ 55. Ustalenia dla terenu 05.KDW o powierzchni 0,9291 ha:

1) przeznaczenie terenu - nowo projektowana ulica wewnętrzna ogólnodostępna;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) w ciągu ulicy most drogowy i pieszy nad Kanałem Młyńskim,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 21,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój poprzeczny:
 - 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
 - na odcinku wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną,
- d) pas postojowy wzdłuż jezdni na odcinku od 06.KDW do 08.KPJ,
- e) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową, z zastrzeżeniem lit.f,
- f) na odcinku wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego wydzielony jednostronnie – od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego – spacerowy ciąg pieszy o minimalnej szerokości 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki,
- c) otwarcie widokowe zgodnie z rysunkiem planu,
- d) na odcinku wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego:
 - pas zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 1,5 m, oddzielający ciąg pieszy od drogi, pełniący funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej,

- nawierzchnia drobnoelementowa, z zastosowaniem materiałów o wysokiej jakości i estetyce oraz zróżnicowaniem faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia 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) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,
- d) część terenu położona w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19 – budowa drogi wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tej strefy,
- e) część terenu położona w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21;

6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;

7) **zasady przekształceń:**

- a) część terenu położona w obszarze zainwestowanym, wymagającym przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
- b) planowane działania:
 - likwidacja istniejącego zainwestowania,
 - budowa ulicy wewnętrznej,
 - realizacja miejsc postojowych,
 - realizacja infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych,
 - zagospodarowanie zielenią (drzewa, szpalery zieleni krzewiastej, żywopłoty oraz zieleń niska, trawniki),
- c) oczekiwane rezultaty:
 - uzyskanie nowego ogólnodostępnego połączenia komunikacyjnego ulic: Bolesława Limanowskiego i Nadbrzeżnej, poprawa bezpieczeństwa i warunków ewakuacji z terenów zagrożonych powodzią,
 - obsługa komunikacyjna nowych terenów mieszkaniowych i usługowych,
 - uzyskanie nowego spacerowego ciągu pieszego wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego,
 - poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz komfortu obsługi komunikacyjnej,
 - poprawa warunków parkowania.

§ 56. Ustalenia dla terenu 06.KDW o powierzchni 0,4156 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica wewnętrzna ogólnodostępna;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,9 m do 14,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny – dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) pasy postojowe wzdłuż ulicy;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,

- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia 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) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 7) **zasady przekształceń:**
- a) teren zainwestowany, wymagający przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
 - b) planowane działania:
 - likwidacja istniejącego zainwestowania,
 - budowa ulicy wewnętrznej,
 - realizacja miejsc postojowych,
 - realizacja infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych,
 - zagospodarowanie zielenią (drzewa, szpalery zieleni krzewiastej, żywopłoty oraz zieleni niska, trawniki),
 - c) oczekiwane rezultaty:
 - uzyskanie nowego ogólnodostępnego połączenia komunikacyjnego ulic: Jana Kochanowskiego i Nadbrzeżnej, poprawa bezpieczeństwa i warunków ewakuacji z terenów zagrożonych powodzią,
 - obsługa komunikacyjna nowych terenów mieszkaniowych i usługowych,
 - poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz komfortu obsługi komunikacyjnej,
 - poprawa warunków parkowania.

§ 57. Ustalenia dla terenu 07.KD.P o powierzchni 0,1371 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – projektowany bulwar pieszy (istniejąca ulica Nadbrzeżna);
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
- a) ciąg pieszy i wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,1 m do 10,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
- a) oświetlenie uliczne typu parkowego,
 - b) nawierzchnie ciągów pieszego i rowerowego utwardzone, z zastosowaniem materiałów o wysokiej jakości i estetyce oraz zróżnicowaniem faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych,
 - c) lokalizacja elementów wyposażenia miejskiego,
 - d) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia 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;
- 6) **zasady obsługi inżynieryjnej** – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 7) **zasady przekształceń:**
- a) teren częściowo zainwestowany, wymagający przekształceń – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
 - b) planowane działania:
 - likwidacja istniejącego zainwestowania,
 - budowa drogi publicznej – bulwaru pieszego oraz ścieżki rowerowej nad rzeką Iną,
 - realizacja terenów zieleni (szpalery zieleni krzewiastej, żywopłoty oraz zieleni niska, trawniki) oraz elementów wyposażenia ulicy,
 - realizacja infrastruktury technicznej,
 - c) oczekiwane rezultaty:
 - uzyskanie nowego reprezentacyjnego ciągu pieszego i rowerowego, wpisującego się w rekreacyjne zagospodarowanie terenów nad rzeką Iną,
 - podniesienie jakości przestrzeni miejskiej,
 - poprawa jakości życia mieszkańców i użytkowników terenu.

§ 58. Ustalenia dla terenu **08.KPJ** o powierzchni 0.1178 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ciąg pieszo-jezdny (istniejąca droga gruntowa na przedłużeniu ulicy Nadbrzeżnej);
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) ciąg pieszo-jezdny z ograniczeniem ruchu samochodowego do obsługi przyległych posesji,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,3 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) oświetlenie uliczne typu parkowego, jednostronne,
 - b) nawierzchnia drobnoelementowa,
 - c) dopuszcza się nasadzenia drzew, zieleni krzewiastej, zieleni niskiej, trawniki,
 - d) otwarcie widokowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia 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) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 18,
 - d) w granicach terenu występują wały przeciwpowodziowe – obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) część terenu położona w strefie ograniczonego użytkowania, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 19;

6) zasady obsługi inżynierskiej – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

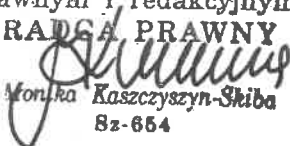
§ 59. Na całym obszarze planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego.

§ 60. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte:

- 1) w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów w rejonie ulic: Młyńskiej – Ogrodowej - Kochanowskiego, uchwalonej uchwałą Nr XXIV/246/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 grudnia 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1996 r. Nr 1, poz.4);
- 2) w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalonej uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651).

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 62. 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.

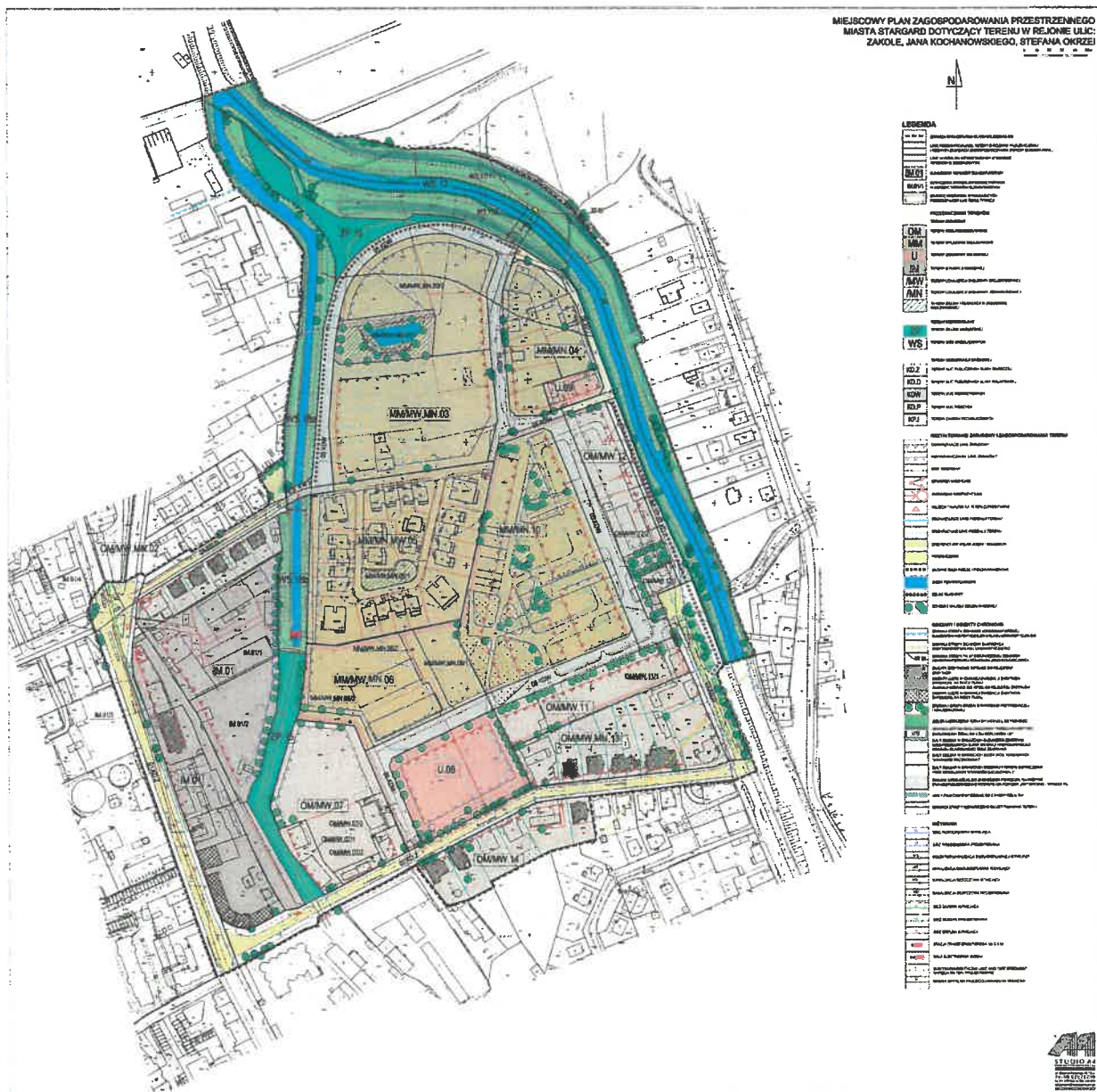
Opinia Nr 37/2021
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Skiba
Sz-654

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Michał Bryła

**Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXVIII/300/2021
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 maja 2021 r.**

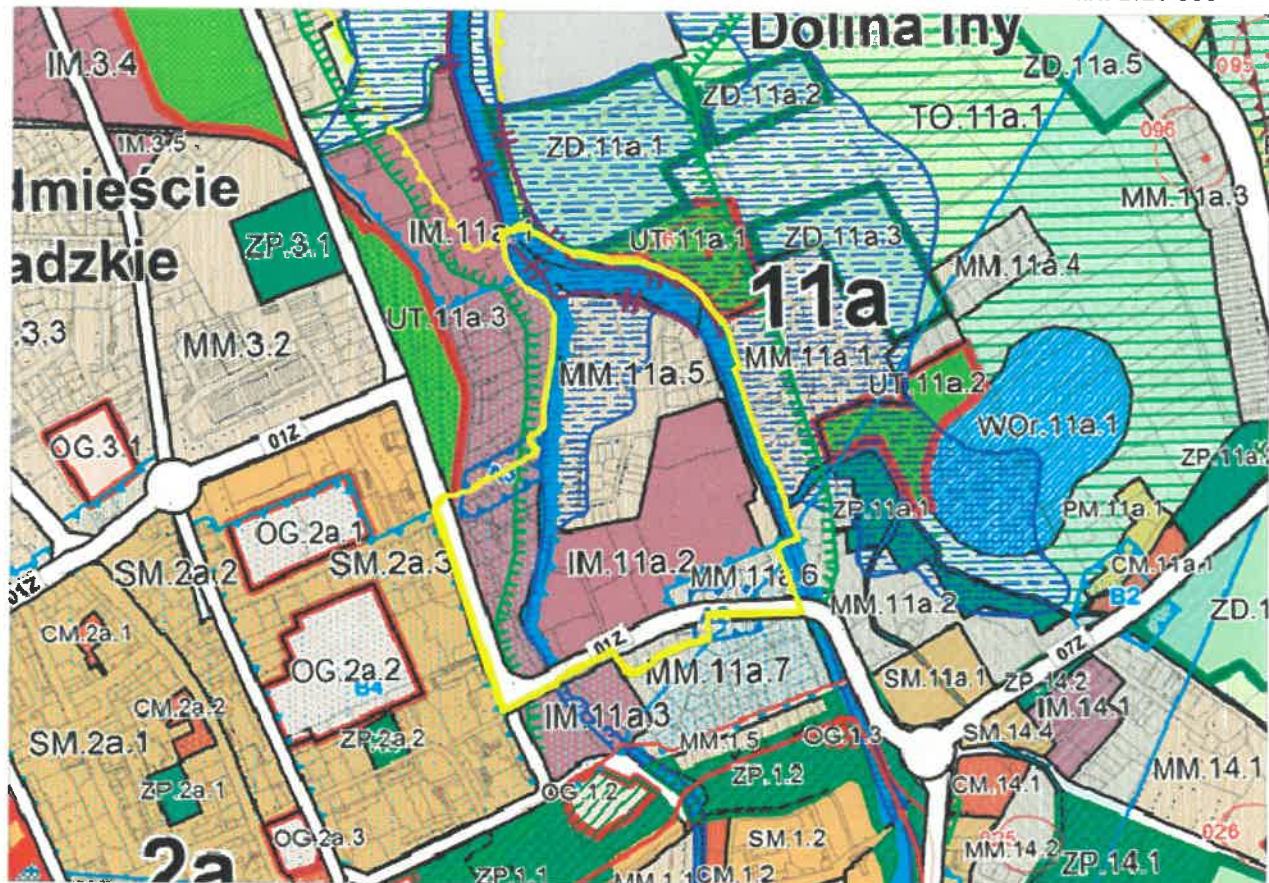
Rysunek planu



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXVIII/300/2021
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 maja 2021 r.

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

Skala 1:10 000



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

FUNKCJA TERENU W STUDIUM



IM

IM - TERENY O FUNKCJI MIESZANEJ



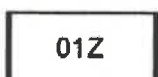
MM

MM - TERENY MIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH



WS

WS - TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH



01Z

KD.Z - DROGA ZBIORCZA

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: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*, wyłożonego w dniach od 11 lutego do 11 marca 2020 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 27 marca 2020 roku terminie – 17 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 93/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez BALTIC GROUP Spółkę jawną, dotyczące:
 - a) skorygowania linii rozgraniczającej teren o funkcji mieszanej IM.03/1 (aktualnie IM.01/2) oraz teren przylegającej ulicy wewnętrznej (aktualnie nieistniejącej) zgodnie z granicą działki o numerze 227 – uwaga uwzględniona,
 - b) skorygowania na terenie IM.03/1 (aktualnie IM.01/2) przebiegu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – uwaga nieuwzględniona - wszystkie linie zabudowy poprowadzono w odległości 5 m od granic działki geodezyjnej, nie powinno się natomiast bardziej przybliżać zabudowy od strony terenu zieleni urządzonej ZP.18 (aktualnie ZP.16) - teren zieleni urządzonej jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej, ukształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji,
 - c) usunięcia na terenie IM.03/1 (aktualnie IM.01/2) symbolu wejścia na teren oraz zamknięcia kompozycyjnego – uwaga uwzględniona – na rysunku planu symbole zostały usunięte,
 - d) wykreślenia dla terenu IM.03/1 (aktualnie IM.01/2) zapisu o preferowanym w planie miejscowym kolorze dachówki (czerwonym) – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - założeniem planu jest zachowanie lokalnego kolorytu dachów, charakterystycznego dla zabudowy historycznej,
 - e) doprecyzowania zapisu dla terenu zieleni urządzonej ZP.18 (aktualnie ZP.16) o terenie ogólnodostępnym, z zakazem groduzenia – uwaga uwzględniona - plan nie określa zakazu groduzenia na granicy z sąsiednim terenem o funkcji mieszanej,
 - f) skorygowania zapisu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających teren ulicy wewnętrznej stanowiącej dojazd – uwaga nieuwzględniona – w planie zrezygnowano z wydzielienia ulicy wewnętrznej i włączono ją do granic terenów sąsiednich - z tego względu nie było już potrzebne określanie szerokości tej ulicy, tym bardziej wnioskowanej zmiany szerokości w liniach rozgraniczających - rozwiązanie takie jest zgodne z intencją wnoszącą uwagę,
 - g) wykreślenia na terenie działki o numerze 220/1 proponowanego schematu układu zieleni wysokiej – uwaga uwzględniona – na rysunku planu schemat został usunięty,

- h) dopuszczenia wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy balkonów i okapów – uwaga nieuwzględniona - na całym obszarze objętym opracowaniem dopuszczone jest wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy wyłącznie związanych z budynkiem elementów zagospodarowania terenu;
- 2) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 209, 213, 214 i 215/4 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotycząca braku zgody na przebieg ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ (aktualnie 08.KPJ) obok ich posesji – uwaga nieuwzględniona – w planie ciąg pieszo-jezdny poprowadzony jest po działce o numerze 205 (obręb 3) - jest to działka drogowa, będąca własnością Gminy-Miasto Stargard (plan nie narusza w tym zakresie prawa własności) - ciąg ten jest niezbędny do obsługi komunikacyjnej terenu, plan dopuszcza obsługę przyległego terenu wyłącznie mieszkaniowego z ciągu pieszo-jezdnego - ciąg ten jest również niezbędny dla umożliwienia właściwego wykorzystania i zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Iny - plan nie zabrania grodzenia posesji, odległość budynku mieszkalnego od drogi umożliwia wykonanie ogrodzenia posesji przy ul. Nadbrzeżnej 12;
- 3) uwaga zgłoszona przez „Wódkiewicz Sosnowski” Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka jawna, pełnomocnika wieczystych użytkowników działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotycząca przeznaczenia ich nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – uwaga nieuwzględniona - około połowy działki o numerze 207 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania terenu, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego - zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz.310) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału - zgodnie z interpretacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, co do zasady nowa zabudowa nie powinna być w planie przewidywana – można jedynie dopuszczać zabudowę uzupełniającą na terenie już zabudowanym (jak w przypadku sąsiedniego terenu) - przy południowej granicy działki o numerze 207 znajduje się powyrobiskowy zbiornik wodny, przeznaczony w planie do utrzymania i rekultywacji, jako ostoja bioróżnorodności z otaczającym go zbiorowiskiem szuwarowym, z uwagi na jego rolę biocenotyczną i krajobrazową - do zabudowy pozostaje więc pas terenu o maksymalnej szerokości ok. 40 m – w dalszych pracach przeanalizowano możliwości zabudowy tego terenu - zabudowa formą oraz parametrami musiała jednak nawiązywać do zabudowy na działkach sąsiednich - do zabudowy niezbędne było doprowadzenie drogi, która stanowi również obiekt budowlany;
- 4) uwaga zgłoszona przez Specjalistyczną Niepubliczną Poradnię Psychologiczno-Pedagogiczną, Centrum Wspomagania Rozwoju Dziecka i Dorosłych, Poradnię Logopedyczną przy ul. Bolesława Limanowskiego 32, dotycząca rezygnacji z przeznaczenia działki o numerze 241/1 pod ulicę wewnętrzną – uwaga uwzględniona – w planie zrezygnowano z wyznaczania ulicy wewnętrznej i włączono działki do granic terenów sąsiednich;
- 5) uwaga zgłoszona przez współużytkownika wieczystego działek o numerach: 226/9, 226/10, 226/11 i 226/17 (obręb 3) przy ul. Bolesława Limanowskiego 32, dotycząca rezygnacji z wyznaczania ulicy wewnętrznej tuż przy działkach o numerach: 226/9 i 226/11 – uwaga uwzględniona – w planie zrezygnowano z wyznaczania ulicy wewnętrznej i włączono działki do granic terenów sąsiednich;
- 6) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
- a) rezygnacji z przebiegu na działkach ciągów pieszych i pieszo-rowerowych – uwaga nieuwzględniona - przekształcenie terenów na tereny budowlane winno umożliwiać właściwe ich zagospodarowanie, łącznie z terenami przeznaczonymi do rekreacji dla mieszkańców,
- b) rezygnacji z przeznaczenia południowej części działki pod ulicę wewnętrzną – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - w związku z planowanym znacznym zwiększeniem intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców na terenie objętym planem (w tym również na działkach

wnoszącego uwagę), niezbędne było zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego, dowiązanego do istniejącego układu ulic: ul. Nadbrzeżnej i ul. Bolesława Limanowskiego - droga jest niezbędna również jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią,

- c) rezygnacji z terenu ciągu pieszo-jezdnego – uwaga nieuwzględniona - dopuszczenie możliwości zabudowy terenu wymaga określenia lokalizacji zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenu – w dalszych pracach przeanalizowano zakres i rodzaj dopuszczonej zabudowy oraz związaną z tym zmianę przebiegu tego ciągu,
 - d) umożliwienia lokalizacji zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz rezygnacji z zabudowy usługowej – uwaga uwzględniona - dopuszczono na tym terenie zabudowę jednorodzinną oraz wielorodzinną – małe domy mieszkalne do 4 mieszkań, jak na terenie sąsiednim,
 - e) umożliwienia lokalizacji zabudowy na większej części działki – uwaga uwzględniona - przeanalizowano zwiększenie zabudowy na tym terenie - należy zaznaczyć, że działki nie mogą w całości zostać przeznaczone pod zabudowę - większa część działki o numerze 206/1 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania terenu, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego - zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz.310) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału - zgodnie z interpretacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, co do zasady nowa zabudowa nie powinna być w planie przewidywana – można jedynie dopuszczać zabudowę uzupełniającą na terenie już zabudowanym (jak w przypadku sąsiedniego terenu) - na działce o numerze 206/3 znajduje się powyrobiskowy zbiornik wodny, przeznaczony w projekcie planu do utrzymania i rekultywacji, jako ostoja bioróżnorodności z otaczającym go zbiorowiskiem szuwarowym, z uwagi na jego rolę biocenotyczną i krajobrazową - w dalszych pracach przeanalizowano możliwości zabudowy tego terenu - do zabudowy niezbędne było doprowadzenie drogi, która stanowi również obiekt budowlany,
 - f) zapewnienia przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną 05.KDW od strony ulicy Nadbrzeżnej uciążliwego transportu do 40 t – uwaga nieuwzględniona - parametry techniczne drogi nie są przedmiotem ustaleń planu - zgodnie z planem docelowo na tym terenie nie przewiduje się gospodarstwa ogrodniczego, tylko zabudowę mieszkaniową - gospodarstwo ogrodnicze może funkcjonować do czasu realizacji tej zabudowy;
- 7) uwagi zgłoszone przez Starostę Stargardzkiego, dotyczące:
- a) przeznaczenia działki o numerze 241/1 na parking służący do obsługi sąsiedniego terenu – uwaga uwzględniona – w planie zrezygnowano z wyznaczania ulicy wewnętrznej i włączono działki do granic terenów sąsiednich,
 - b) przeznaczenia działki o numerze 241/2 na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiedniej działki o numerze 240 (teren o funkcji mieszanej) – uwaga uwzględniona – w planie zrezygnowano z wyznaczania ulicy wewnętrznej i włączono działki do granic terenów sąsiednich;
- 8) uwaga zgłoszona przez Cukiernię Nova Spółkę z o.o. Sp.k., dotycząca dopuszczenia na terenie o funkcji mieszanej IM.03 (aktualnie IM.01/1) lokalizacji obiektów i lokali usługowych związanych z produkcją żywności, biurowych i administracji – uwaga uwzględniona – w planie uzupełniono zakres usług dopuszczonych na terenach o funkcji mieszanej IM;
- 9) uwagi zgłoszone przez Elektrownię Wodną „INA”, dotyczące:
- a) rezygnacji z przebiegu przez teren wód śródlądowych WS.20b (aktualnie WS.18b) ścieżki pieszo-rowerowej – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - teren wód śródlądowych jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji

i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - ze względu na atrakcyjność układów wodnych w strukturze miasta niezbędne jest zagwarantowanie w większym stopniu ich dostępności dla celów rekreacyjnych i spacerowych,

- b) korekty zapisu dotyczącego mocy elektrowni na 110 kW – uwaga uwzględniona;
- 10) uwagi zgłoszone przez Stowarzyszenie Zwykłe „ZAKOLE”, dotyczące:
- a) umożliwienia rozbudowy istniejącego mostu nad Kanałem Młyńskim z możliwością rozwidlenia drogi w dwie strony – uwaga nieuwzględniona - w związku z planowanym znacznym zwiększeniem intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców na terenie objętym planem, niezbędne jest zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego, dowiązanego do istniejącego układu ulic: ul. Nadbrzeżnej i ul. Bolesława Limanowskiego - droga jest niezbędna również jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią - istniejące ukształtowanie i zagospodarowanie terenu utrudnia poprowadzenie innego przebiegu tej drogi,
 - b) przeprowadzenia drogi dojazdowej do planowanej zabudowy na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MN.04 (aktualnie MM/MW.MN.03) bezpośrednio z mostu poprzez ciąg pieszo-jezdny – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich wymusza skomunikowanie ich z istniejącą siecią dróg – w dalszych pracach w trakcie korekty możliwości zabudowy tych terenów przeanalizowano również możliwość innego połączenia ulic;
- 11) uwagi zgłoszone przez właścicieli działek o numerach: 230/10 i 230/11 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, dotyczące:
- a) dopuszczenia lokalizowania na terenach ogólnomieszkaniowych OM (obecnie na terenach zabudowy usługowej U) wolno stojących obiektów o funkcji usługowej, mieszczących usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1 300 m² – uwaga uwzględniona,
 - b) dopuszczenia na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.08 (obecnie U.08) lokalizowania wolno stojących obiektów usługowych – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego przewidziana jest zabudowa obrzeżna wolno stojąca, nawiązująca gabarytami do sąsiadującej historycznej zabudowy willowej – w dalszych pracach przeanalizowano możliwość lokalizacji w głębi terenu zabudowy usługowej,
 - c) dopuszczenia na terenie OM/MW.08 (obecnie U.08) zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - intencją planu jest stworzenie wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego zabudowy nawiązującej gabarytami do sąsiadującej historycznej zabudowy willowej – czyli o wysokości wyłącznie 3 kondygnacji nadziemnych – w dalszych pracach przeanalizowano możliwość lokalizacji w głębi terenu zabudowy o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej,
 - d) dopuszczenia na terenie OM/MW.08 (obecnie U.08) dachów płaskich – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - plan powinien utrzymywać pokrycie budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego dachami wysokimi dwuspadowymi lub mansardowymi – w dalszych pracach przeanalizowano możliwość pokrycia parterowych budynków w głębi terenu dachami płaskimi,
 - e) dopuszczenia dla zabudowy obrzeżnej na terenie OM/MW.08 (obecnie U.08) wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego maksymalnej szerokości frontu budynku 70 m – uwaga nieuwzględniona - intencją planu jest stworzenie wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego zabudowy nawiązującej gabarytami do sąsiadującej historycznej zabudowy willowej – czyli o szerokości elewacji frontowej każdego segmentu w przedziale 12-15 m - powyższy parametr nie dotyczy parterowych budynków w głębi terenu,
 - f) zmniejszenia dla terenu OM/MW.08 (obecnie U.08) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,2 – uwaga nieuwzględniona - dla tego terenu przewidziano minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 - ze względu na dopuszczenie w głębi terenu

zabudowy parterowej możliwe było zmniejszenie wskaźnika – jego wartość została obliczona po analizie proponowanych warunków zabudowy terenu,

- g) zmniejszenia dla terenu OM/MW.08 (aktualnie U.08) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15 % powierzchni działki – uwaga na tym etapie nieuwzględniona – dla tego terenu przewidziano minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 35% - ze względu na dopuszczenie zabudowy usługowej wraz z parkingami możliwe było zmniejszenie wskaźnika - jego wartość została obliczona po analizie proponowanych warunków zabudowy terenu, z utrzymaniem koniecznie przedogródków i terenów zielonych od strony ul. Jana Kochanowskiego;
- 12) uwagi zgłoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową z ul. Stefana Okrzei 13, dotyczące:
- a) rezygnacji z wydzielania wewnętrznego na działce o numerze 281, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne – uwaga uwzględniona - po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej zbędny jest dojazd i przejście piesze do tej ulicy,
 - b) rezygnacji ze zmiany przebiegu granicy działki o numerze 281, w celu poszerzenia ulicy wewnętrznej – uwaga uwzględniona - zrezygnowano z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej – w wersji wykładanej do publicznego wglądu ulica ta nie obejmowała jednak części działki o numerze 281;
- 13) uwagę zgłoszoną przez współwłaściciela działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, dotyczącą umożliwienia bilansowania dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.15 (aktualnie OM/MW.14) miejsc parkingowych poza terenem inwestycji – uwaga uwzględniona - w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zapis w planie o zapewnieniu miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach tzw. możliwości własnych inwestora - parametry zabudowy powinny jednak uwzględniać nie tylko maksymalne wartości wskazane w planie, ale także możliwości lokalizacji niezbędnej liczby miejsc do parkowania;
- 14) uwagi zgłoszone przez AL-Samer Spółkę z o.o., dotyczące:
- a) rezygnacji z wydzielania wewnętrznego w sąsiedztwie budynku byłej kaszarni, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne – uwaga uwzględniona - po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej zbędny jest dojazd i przejście piesze do tej ulicy,
 - b) wprowadzenia zapisu dotyczącego zmniejszenia wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01 – uwaga nieuwzględniona - po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej, w sąsiedztwie inwestycji jest wystarczająco dużo miejsca dla lokalizacji niezbędnej liczby miejsc do parkowania,
 - c) rezygnacji z przebiegu ulicy wewnętrznej na części działki o numerze 242 – uwaga uwzględniona - w planie zrezygnowano z wydzielania ulicy wewnętrznej,
 - d) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.18 (aktualnie ZP.16) wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – uwaga nieuwzględniona - teren zieleni parkowej jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany - ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej;
- 15) uwagi zgłoszone przez „ZAN” Spółka z o.o., zarządcę nieruchomości przy ul. Jana Kochanowskiego 13a-g, dotyczące:

- a) zmiany przebiegu ulicy wewnętrznej 07.KDW (aktualnie 06.KDW) w celu pozostawienia jej wyłącznie w granicach działki o numerze 230/9 – uwaga nieuwzględniona - ulica wewnętrzna przeznaczona jest do obsługi zabudowy mieszkaniowej nie tylko na terenie OM/MW.07, ale m.in. również na terenach MM/MW,MN.06 i OM/MW.08 (aktualnie U.08) - rozwój funkcji mieszkaniowej na terenach przemysłowych stwarza konieczność zapewnienia czytelного układu komunikacyjnego, spełniającego oprócz funkcji obsługi terenów mieszkaniowych funkcję ewakuacyjną (część terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią) - parametry projektowanej ulicy są wystarczające dla sprawnej obsługi przyległych terenów,
 - b) rezygnacji z projektowanej wzdłuż Iny ulicy pieszej 08.KD.P (aktualnie 07.KD.P) – uwaga nieuwzględniona - część działki o numerze 219 (ul. Nadbrzeżna) przeznaczona jest na bulwar z komunikacją pieszo-rowerową - dojazd do zabudowy na terenach: MM/MN.11, OM.MW.12 i OM/MW.13 (obecnie MM/MN.10, OM/MW.11 i OM/MW.12) stanowić będzie ulica wewnętrzna 05.KDW oraz część 07.KDW (aktualnie 06.KDW) - obie te ulice połączone są z ul. Nadbrzeżną - na powyższych terenach występuje lokalizacja inwestycji mieszkaniowej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych – ustalenia planu uwzględniają rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji;
- 16) uwagi zgłoszone przez Horizon Center Sp. z o.o. Spółkę komandytową, dotyczące:
- a) rezygnacji z wydzielania wewnętrznego w sąsiedztwie budynku byłej kaszarni, stanowiącego dojazd i przejście piesze ogólnodostępne – uwaga uwzględniona - po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej zbędny jest dojazd i przejście piesze do tej ulicy,
 - b) wprowadzenia zapisu dotyczącego zmniejszenia wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01 – uwaga nieuwzględniona - po rezygnacji z wydzielania na zapleczu ulicy wewnętrznej, w sąsiedztwie inwestycji będzie wystarczająco dużo miejsca dla lokalizacji niezbędnej liczby miejsc do parkowania,
 - c) rezygnacji z przebiegu ulicy wewnętrznej na części działki o numerze 242 – uwaga uwzględniona - w planie zrezygnowano z wydzielania ulicy wewnętrznej,
 - d) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.18 (aktualnie ZP.16) wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – uwaga nieuwzględniona - teren zieleni parkowej jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany - ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej;
- 17) uwagi zgłoszone przez Astral Deweloper Lutyński Spółkę jawną, dotyczące:
- a) dopuszczenie dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 wysokości zabudowy do 15,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych – uwaga na tym etapie nieuwzględniona - liczba kondygnacji została określona w nawiązaniu do historycznej zabudowy wzdłuż ul. Jana Kochanowskiego - niewielka powierzchnia działki nie stwarza warunków dla podwyższenia zabudowy i związanej z tym lokalizacji jeszcze większej liczby miejsc do parkowania,
 - b) obniżenia dla terenu OM/MW.07/1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% powierzchni działki – uwaga uwzględniona – w planie zmieniono minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 35% na 25% powierzchni działki,
 - c) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.18 (aktualnie ZP.16) wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – uwaga nieuwzględniona - teren zieleni parkowej jest częścią Kanału Młyńskiego,

o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany - ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej,

- d) zmiany przebiegu ulicy wewnętrznej 07.KDW (aktualnie 06.KDW) w celu pozostawienia jej wyłącznie w granicach działki o numerze 230/9 – uwaga nieuwzględniona - ulica wewnętrzna przeznaczona jest do obsługi zabudowy mieszkaniowej nie tylko na terenie OM/MW.07, ale m.in. również na terenach MM/MW,MN.06 i OM/MW.08 (aktualnie U.08) - rozwój funkcji mieszkaniowej na terenach przemysłowych stwarza konieczność zapewnienia czytelnego układu komunikacyjnego, spełniającego oprócz funkcji obsługi terenów mieszkaniowych funkcję ewakuacyjną (część terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią) - parametry projektowanej ulicy są wystarczające dla sprawnej obsługi przyległych terenów,
- e) rezygnacji z projektowanej wzdłuż Iny ulicy pieszej 08.KD.P (aktualnie 07.KD.P) – uwaga nieuwzględniona - część działki o numerze 219 (ul. Nadbrzeżna) przeznaczona jest na bulwar z komunikacją pieszo-rowerową - dojazd do zabudowy na terenach: MM/MN.11, OM/MW.12 i OM/MW.13 (obecnie MM/MN.10, OM/MW.11 i OM/MW.12) stanowić będzie ulica wewnętrzna 05.KDW oraz część 07.KDW (aktualnie 06.KDW) - obie te ulice połączone są z ul. Nadbrzeżną - na powyższych terenach występuje lokalizacja inwestycji mieszkaniowej, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych – ustalenia planu uwzględniają rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji.

§ 2. Do projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonego w dniach od 13 października do 13 listopada 2020 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 27 listopada 2020 roku terminie – 12 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 332/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez użytkownika wieczystego działki o numerze 230/2 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, dotyczące:
 - a) uwzględnienia przebiegu istniejącej kanalizacji, która obsługuje budynki na działce o numerze 230/2 – uwaga nieuwzględniona - w przypadku realizacji nowej zabudowy na sąsiednich działkach 230/10 i 230/11 plan przewiduje odtworzenie przyłącza do działki 230/2,
 - b) uwzględnienia istniejącego sposobu użytkowania pasa terenu dwóch działek przylegających do działki o numerze 230/2 w celu dojazdu i obsługi tejże działki – uwaga uwzględniona - do terenu działki 230/2 przylega planowana ulica wewnętrzna ogólnodostępna o symbolu 06.KDW, która służy do obsługi tej działki;
- 2) uwagi zgłoszone przez współużytkownika wieczystego działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
 - a) zmiany przebiegu terenu ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ (aktualnie 05.KDW) w celu ominięcia działki o numerze 207 – uwaga nieuwzględniona - teren znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy Prawo Wodne obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, w tym również drogi - budowa drogi wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tej strefy - przebieg ciągu pieszo-jezdnego w obszarze ograniczonego użytkowania został uzgodniony z PGW Wody Polskie i nie powinien ulec zmianie, gdyż jego budowa nie uzyska stosownej decyzji zwalniającej od zakazów,

- b) zmniejszenia szerokości ciągu pieszo-jezdnego 09.KPJ (aktualnie 05.KDW), aby nie naruszał granic działki o numerze 207 – uwaga nieuwzględniona - ciąg pieszo-jezdny został ustalony w celu stworzenia warunków dla dogodnego dostępu mieszkańców miasta do terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Iny - niezbędne było wprowadzenie drogi pieszo-rowerowej pomiędzy ul. Bolesława Limanowskiego i rzeką Iną, łączącej m.in. teren planowanej przystani wodnej nad Iną z terenami Śródmieścia - takie warunki spełnia ciąg pieszo-jezdny, z wydzielonym jednostronnie (od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego) spacerowym ciągiem pieszym o minimalnej szerokości 2,0 m oraz pasem zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 3,0 m, oddzielającym ciąg pieszy od drogi pełniącej funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej - dojazd do planowanej zabudowy oprócz funkcji komunikacyjnej i ewakuacyjnej pełni również rolę kompozycyjną, zapewniając właściwy układ zabudowy, z usytuowaniem frontów budynków przy ogólnodostępnych terenach wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego;
- 3) uwagi zgłoszone przez BALTIC GROUP Spółkę jawną, dotyczące:
- a) usytuowania linii zabudowy na terenie o funkcji mieszanej IM.01/2 od strony zachodniej w odległości 5 m od granicy z działką o numerze 241 – uwaga uwzględniona,
- b) usytuowania linii zabudowy na terenie o funkcji mieszanej IM.01/2 od strony wschodniej w odległości 4 m od granicy z terenem ZP.16 – uwaga nieuwzględniona - nie powinno się zbliżać zabudowy do terenu zieleni parkowej, który stanowi fragment Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest w planie fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej, kształtowanych w oparciu o rzekę Inę i Kanał Młyński - stanowi on znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - zgodnie z ustaleniem planu, na terenach wydzielen wewnętrznych IM.01/1 i IM.01/2 obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem Kanału Młyńskiego (ZP.16),
- c) wykreślenia dla terenu IM.01/2 zapisu o preferowanym w planie kolorze dachówki (czerwonym) – uwaga uwzględniona,
- d) doprecyzowania zapisu dla terenu zieleni urządzonej ZP.16 w celu umożliwienia wykonania ogrodzenia na długości granicy z terenem IM.01/2 – uwaga uwzględniona - plan nie określa zakazu grodzienia dla terenu IM.01/2 - dla terenu zieleni urządzonej ZP.16 nastąpiła korekta zapisu;
- 4) uwaga zgłoszona przez Elektrownię Wodną „INA”, dotycząca rezygnacji z przebiegu przez teren wód śródlądowych WS.18b ścieżki pieszo-rowerowej – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła rezygnacja z ciągu pieszo-rowerowego na terenie wód śródlądowych WS.18b;
- 5) uwaga zgłoszona przez współwłaścicielkę działki o numerze 281 (obręb 3) przy ul. Stefana Okrzei, dotycząca zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu uwzględnienia istniejącego garażu na samochód osobowy – uwaga uwzględniona - na rysunku planu nastąpiła korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) uwaga zgłoszona przez Stowarzyszenie Zwykłe ZAKOLE, dotycząca rezygnacji z przebiegu drogi wewnętrznej 05.KDW na odcinku stanowiącym własność mieszkańców osiedla (teren o symbolu w planie MM/MN,MW.05) – uwaga uwzględniona - wybudowana droga wewnętrzna została przeznaczona do obsługi istniejącego osiedla - komunikacja nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę została poprowadzona wzdłuż Kanału Młyńskiego oraz częściowo wzdłuż rzeki Iny;
- 7) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
- a) rezygnacji z przebiegu przez działki ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 09.KPJ (aktualnie 05.KDW) – uwaga nieuwzględniona - umożliwienie zabudowy na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MW,MN.03 wymaga zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej

- takie warunki spełnia ciąg pieszo-jezdny, z wydzielonym jednostronnie (od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego) spacerowym ciągiem pieszym o minimalnej szerokości 2,0 m oraz pasem zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 3,0 m, oddzielającym ciąg pieszy od drogi pełniącej funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej - dojazd do planowanej zabudowy oprócz funkcji komunikacyjnej i ewakuacyjnej pełni również rolę kompozycyjną, zapewniając właściwy układ zabudowy, z usytuowaniem frontów budynków przy ogólnodostępnych terenach wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego - pas terenu wzdłuż Kanału Młyńskiego nie ma wystarczającej szerokości na poprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego, a tym bardziej dojazdu do planowanej zabudowy,

- b) rezygnacji z przeznaczenia południowej części działki pod ulicę wewnętrzną – uwaga uwzględniona - wybudowana droga wewnętrzna została przeznaczona do obsługi istniejącego osiedla - wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich wymusza jednak skomunikowanie ich z istniejącą siecią dróg - droga została poprowadzona wzdłuż Kanału Młyńskiego oraz częściowo wzdłuż rzeki Iny - ma ona zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz jako dodatkowa droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią,
 - c) zapewnienia przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną 05.KDW od strony ulicy Nadbrzeżnej uciążliwego transportu do 40 t – uwaga nieuwzględniona - układ komunikacyjny w tym rejonie został przesądzony w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nadbrzeżnej - ustalenia planu muszą uwzględniać rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji, których elementem jest nowo projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW - w związku z przekształceniem odcinka ul. Nadbrzeżnej na bulwar pieszy konieczne było zaprojektowanie nowej drogi 05.KDW, obsługującej osiedle mieszkaniowe - projektowana ulica 05.KDW ma zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią - parametry techniczne drogi nie są przedmiotem ustaleń planu - zgodnie z planem docelowo na tym terenie nie przewiduje się gospodarstwa ogrodniczego, tylko zabudowę mieszkaniową - gospodarstwo ogrodnicze może funkcjonować do czasu realizacji tej zabudowy;
- 8) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 253/1 (obręb 3) przy ul. Jana Kochanowskiego, dotycząca doprecyzowania zapisu w planie o możliwość bilansowania dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.14 miejsc parkingowych poza terenem inwestycji – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta zapisów dotyczącego miejsc postojowych;
- 9) uwaga zgłoszona przez „ZAN” Spółkę z o.o., zarządcę nieruchomości przy ul. Jana Kochanowskiego 13a-g, dotycząca rezygnacji z dopuszczenia możliwości wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta zapisów;
- 10) uwagi zgłoszone przez Horizon Center Sp. z o.o. Spółkę komandytową, dotyczące:
- a) wprowadzenia zapisu dotyczącego zmniejszenia poszczególnych wskaźników parkingowych dla terenu o funkcji mieszanej IM.01 – uwaga nieuwzględniona - przyjęte wskaźniki parkingowe dotyczą całego terenu objętego planem – w planie został jednak wprowadzony wskaźnik korekcyjny umożliwiający redukcję liczby miejsc do parkowania dla obiektów zabytkowych - dopuszczona została również możliwość parkowania autobusów i autokarów,
 - b) wprowadzenia zapisu dotyczącego możliwości zastosowania innych materiałów elewacyjnych na terenie o funkcji mieszanej IM.01 – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta zapisów,
 - c) wprowadzenia zapisu dotyczącego możliwości stworzenia przed budynkiem zabytkowego obiektu przy ul. Stefana Okrzei ogródków przy planowanych lokalach gastronomicznych – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta zapisów,
 - d) rezygnacji z wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta zapisów,

- e) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.16 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – uwaga nieuwzględniona - teren zieleni parkowej jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany - ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej;
- 11) uwagi zgłoszone przez Astral Deweloper Lutyński Spółkę jawną, dotyczące:
- a) rezygnacji z dopuszczenia wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego oraz kładki pieszej na terenie zieleni urządzonej ZP.16 – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta zapisów,
 - b) dopuszczenia na terenie zieleni urządzonej ZP.16 wykorzystania do 25 % powierzchni terenu na realizację miejsc parkingowych o nawierzchni ekopozytywnej – uwaga nieuwzględniona - teren zieleni parkowej jest częścią Kanału Młyńskiego, o historycznym przebiegu i o zasadniczej dla miasta wartości zabytkowej oraz przestrzennej, objętego strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego - obszar ten jest fragmentem terenów rekreacji i zieleni publicznej kształtowanym w oparciu o rzekę Inę oraz Kanał Młyński i stanowi znaczące sąsiedztwo dla terenu inwestycji - Kanał Młyński na odcinku od ul. Jana Kochanowskiego do małej elektrowni wodnej został skanalizowany - ze względu na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w planie przewidziano zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni urządzonej,
 - c) obniżenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% powierzchni działki – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta zapisów,
 - d) dopuszczenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 wysokości zabudowy do 15,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych – uwaga uwzględniona – w planie zwiększono wysokości zabudowy, co jest nawiązaniem do wysokości Osiedla Królewskiego, zlokalizowanego na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.07,
 - e) dopuszczenia dla terenu ogólnomieszkaniowego OM/MW.07/1 pokrycia dachów w kolorze antracytowym – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta zapisów;
- 12) uwaga zgłoszona przez Składy Materiałów Budowlanych „SMB” Spółkę Cywilną, dotycząca rezygnacji z likwidacji istniejących odcinków kanału krytego i wykonania odkrytego Kanału Młyńskiego – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta zapisów.

§ 3. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 18 lutego do 19 marca 2021 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 02 kwietnia 2021 roku terminie – 4 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 130/2021 z dnia 23 kwietnia 2021 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez właścicieli działek o numerach: 213 i 214 (obręb 3) przy ul. Nadbrzeżnej, dotycząca odsunięcia terenu ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ na odległość 4 m od granicy budynku celem ogrodzenia posesji – uwaga nieuwzględniona - przesunięcie granicy posesji o 4,0 m od ściany budynku uniemożliwiłoby realizację ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ, prowadzonego po drodze, będącej własnością Gminy-Miasto Stargard - ciąg ten jest niezbędny zarówno do obsługi komunikacyjnej terenu MM,MN.04, jak również dla umożliwienia właściwego wykorzystania i zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Iny (kontynuacja projektowanego bulwaru pieszego nad Iną) – w planie dokonano jednak korektę polegającą na przesunięciu granicy terenu MM,MN.04 w kierunku wschodnim i usytuowaniu jej w odległości 2,5 m od

ściany budynku, z miejscowym zawężeniem ciągu pieszo-jezdnego 08.KPJ - ponadto w ustaleniach planu dla terenu 08.KPJ wprowadzono zapis o ograniczeniu ruchu pojazdów do niezbędnej obsługi terenu MM,MN.04 - ciąg pieszo-jezdny umożliwia obsługę wszystkich zlokalizowanych wzdłuż niego posesji - plan nie zabrania i nie zabrania grodzenia posesji - odległość budynku mieszkalnego od drogi umożliwia wykonanie ogrodzenia posesji przy ul. Nadbrzeżnej 12;

- 2) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 206/1, 206/2 i 206/3 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
 - a) rezygnacji z przebiegu przez działki nowo projektowanej ulicy wewnętrznej 05.KDW – uwaga nieuwzględniona - umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na terenie MM/MW,MN.03 wymaga zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej - takie warunki spełnia projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW, z wydzielonym jednostronnie (od strony rzeki Iny i Kanału Młyńskiego) spacerowym ciągiem pieszym oraz pasem zieleni niskiej i krzewiastej o minimalnej szerokości 1,5 m, oddzielającym ciąg pieszy od drogi pełniącej funkcję dojazdu do posesji oraz trasy rowerowej - ciąg pieszy ma zapewnić dostępność brzegów rzeki Iny i Kanału Młyńskiego do celów rekreacyjnych i spacerowych - dojazd do planowanej zabudowy, oprócz funkcji komunikacyjnej i ewakuacyjnej (z terenów zagrożonych powodzią), pełni również rolę kompozycyjną, zapewniając właściwy układ zabudowy, z usytuowaniem frontów budynków przy ogólnodostępnych terenach wzdłuż rzeki Iny i Kanału Młyńskiego - pas terenu wzdłuż Kanału Młyńskiego nie ma wystarczającej szerokości na poprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego, a tym bardziej dojazdu do planowanej zabudowy - ulica na odcinku od mostu nad Kanałem Młyńskim do planowanej kładki pieszo-rowerowej nad Iną stanowi element docelowego układu komunikacyjnego - zgodnie z § 12 pkt 1 tekstu planu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, czyli pozostawienie istniejącego gospodarstwa ogrodniczego - oznacza to, że do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach wnoszącego uwagę obsługująca ją droga nie powstanie – ponadto w planie dokonano korektę polegającą na zmniejszeniu szerokości ulicy 05.KDW na wspomnianym odcinku do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, pozwalających na jej realizację zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) zapewnienia przejazdu do działek przez nowo projektowaną ulicę wewnętrzną od strony ulicy Nadbrzeżnej uciążliwego transportu do 40 t – uwaga nieuwzględniona - układ komunikacyjny w tym rejonie został przesądzony w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nadbrzeżnej - ustalenia planu muszą uwzględniać rozwiązania projektowe przedmiotowej inwestycji, których elementem jest nowo projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW - w związku z przekształceniem odcinka ul. Nadbrzeżnej na bulwar pieszy konieczne było zaprojektowanie nowej drogi 05.KDW, obsługującej osiedle mieszkaniowe - projektowana ulica 05.KDW ma zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej obszaru oraz jako droga ewakuacyjna z terenu zagrożonego powodzią - parametry techniczne drogi nie są przedmiotem ustaleń planu - zamknięcie dla ruchu samochodowego części ulicy Nadbrzeżnej będzie mogło nastąpić dopiero po wybudowaniu drogi przez osiedle, która umożliwi przeniesienie całego dotychczasowego ruchu komunikacyjnego i obsługę terenów położonych u zbiegu rzeki Iny i Kanału Młyńskiego - zgodnie z planem docelowo na terenie MM/MW,MN.03 nie przewiduje się gospodarstwa ogrodniczego, tylko zabudowę mieszkaniową - gospodarstwo ogrodnicze może funkcjonować do czasu realizacji tej zabudowy;
- 3) uwaga zgłoszona przez Astral Deweloper Lutyński Spółkę Jawną, dotycząca zmiany na terenie ogólnomieszkaniowym OM/MW.07/1 nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu zieleni urządzonej ZP.16 na obowiązującą linię zabudowy – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na obowiązującą;

- 4) uwagi zgłoszone przez współużytkownika wieczystego działki o numerze 207 (obręb 3) przy ul. Zakole, dotyczące:
- a) zmiany przebiegu nowo projektowanej ulicy wewnętrznej 05.KDW w celu ominięcia działki o numerze 207 – uwaga nieuwzględniona - przebieg i kształt planowanej ulicy 05.KDW jest uwarunkowany: koniecznością stworzenia układu komunikacyjnego, dla którego podstawową zasadą jest zachowanie ciągłości (drogi projektowane muszą mieć połączenie z istniejącymi, w tym przypadku z ul. Nadbrzeżną i ul. Bolesława Limanowskiego), istniejącym ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu od strony północnej i zachodniej (zakole rzeki Iny i Kanału Młyńskiego) oraz koniecznością zapewnienia odpowiedniej odległości ulicy od stopy wału przeciwpowodziowego - część terenu działki 207 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wyznaczonej w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego - zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2021 r. poz.624) zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału - ulicę 05.KDW, stanowiącą obiekt budowlany, poprowadzono na terenie działki 207 w odległości 10 – 30 m od stopy wału - taki przebieg drogi w obszarze ograniczonego użytkowania był możliwy dzięki uzyskaniu uzgodnienia z PGW Wody Polskie i nie może ulec dalszemu zbliżeniu do stopy wału, gdyż jego budowa nie uzyska stosownej decyzji zwalniającej od zakazów - ponadto umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na terenie MM/MW,MN.03 wymaga zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej - takie warunki spełnia projektowana ulica wewnętrzna 05.KDW - około połowy działki 207 znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie zgodnie z przywołanymi przepisami Prawa Wodnego, istnieje również zakaz zabudowy - zabudowa na tym terenie również będzie możliwa wyłącznie dzięki uzyskaniu uzgodnienia projektu planu w obecnym kształcie z PGW Wody Polskie,
 - b) dopuszczenia na terenie wyłącznie mieszkaniowym MM/MW.MN.03/2 oprócz zabudowy wielorodzinnej również jednorodzinnej – uwaga uwzględniona - w tekście planu nastąpiła korekta zapisu polegająca na dopuszczeniu w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MW,MN.03/2 lokalizacji zabudowy jednorodzinnej,
 - c) dopuszczenia na terenie wyłącznie mieszkaniowym MN/MW,MN.03/2 zabudowy wielorodzinnej bez ograniczenia ilości mieszkań – uwaga nieuwzględniona - ze względu na istniejące sąsiedztwo, uwarunkowania krajobrazowe i warunki ekspozycji układu zakola rzeki, na terenie MM/MW,MN.03 nie dopuszcza się zabudowy wielorodzinnej bez ograniczeń - zabudowa formą oraz parametrami musi nawiązywać do zabudowy na działkach sąsiednich.

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.	03.KD.D	Przebudowa ulicy klasy D (dojazdowej) – istniejącej ulicy Nadbrzeżnej, wraz z sieciami uzbrojenia terenu
2.	07.KD.P	Realizacja bulwaru pieszego wraz z sieciami uzbrojenia terenu
3.	08.KPJ	Realizacja ciągu pieszo-jezdnego wraz z sieciami uzbrojenia terenu
4.	ZP.15	Realizacja sieci wodociągowej i elektroenergetycznej na terenie zieleni urządzonej
5.	ZP.16	Realizacja sieci wodociągowej i elektroenergetycznej na terenie zieleni urządzonej
6.	WS.17	Realizacja urządzeń publicznej przystani wodnej na terenie WS.17/1, w tym pomostów dla łódek i kajaków oraz schodów zejściowych wraz z sieciami wodociągową i elektroenergetyczną Realizacja kładki pieszo-rowerowej przez rzekę Inę na terenie WS.17/2

§ 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 XXVIII/300/2021
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 maja 2021 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr II/26/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei.

Plan obejmuje teren o powierzchni 22,2 ha położony obrębach geodezyjnych 3 i 6, w północnej części Stargardu, ograniczony:

- 1) od strony północnej i wschodniej – rzeką Iną,
- 2) od strony zachodniej i północno-zachodniej – linią rozgraniczającą ulic: Stefana Okrzei i Bolesława Limanowskiego (z włączeniem ulic) oraz Kanałem Młyńskim,
- 3) od strony południowej – linią rozgraniczającą ulicy Jana Kochanowskiego (z włączeniem ulicy) wraz z częścią działek przyległych.

Aktualnie teren opracowania tylko w niewielkim stopniu objęty jest planami zagospodarowania przestrzennego. W obrębie obszaru opracowania obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów w rejonie ulic: Młyńskiej – Ogrodowej - Kochanowskiego, uchwała Nr XXIV/246/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 grudnia 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1996 r. Nr 1, poz.4),
- 2) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwała Nr III/29/98 Rady Miejskiej z dnia 15 grudnia 1998 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651).

Dla południowego fragmentu terenu – w rejonie ul. Jana Kochanowskiego – obowiązuje zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów w rejonie ulic: Młyńskiej – Ogrodowej – Kochanowskiego. Zgodnie z obowiązującym planem są to tereny ogólnomieszkaniowe. Podstawową funkcją na terenach ogólnomieszkaniowych jest funkcja mieszkaniowa, a przeznaczenie dopuszczalne – to usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, małe hotele i pensjonaty, obiekty biurowe, służące celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym, przy czym na części terenów, ze względu na położenie w strefie uciążliwości od nieistniejącego obecnie zakładu „Pollena”, wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych.

Na obszarze opracowania występują tereny mieszkaniowe oraz przemysłowe. Tereny przemysłowe są sukcesywnie przekształcane pod funkcje mieszkaniowe. Celem opracowania planu było określenie zasad zabudowy i zagospodarowania tych obszarów, określenie szczegółowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Sporządzony projekt planu zakłada przekształcenia terenów produkcyjno-składowych pod funkcje mieszkalno-usługowe, z uwzględnieniem zarówno istniejącego zapotrzebowania na działki pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną, jak i rezerwy terenów pod program usług, w stopniu proporcjonalnym do zakładanego wzrostu liczby mieszkańców.

Ze względu na położenie części terenu planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w trakcie prac nad projektem planu przeanalizowano możliwość lokalizacji nowej zabudowy, a w ustaleniach planu uwzględniono zasady zabezpieczenia przeciwpowodziowego zarówno dla zabudowy istniejącej, jak i planowanej.

Północna część terenu – ze względu na położenie na obszarze zalewowym, w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych – może być wykorzystana na cele budowlane pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń wynikających z tej lokalizacji. Powyższe względy, a także walory przyrodnicze i krajobrazowo-widokowe tego obszaru predestynują go do częściowego pozostawienia w układzie terenów otwartych – zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej.

Ustalenia planu zapewniają ochronę i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartościowych elementów układu przestrzennego, stanowiących o specyficznym klimacie historycznej architektury przemysłowej oraz willowej końca XIX w. - lat 20-tych XX w., a także ochronę poszczególnych obiektów zabytkowych.

Obsługę komunikacyjną oraz w zakresie obsługi inżynierskiej zapewnia się poprzez układ istniejących i projektowanych ulic oraz tereny infrastruktury położone w granicach planu.

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 21 stycznia 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 04 lutego 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 21 sierpnia 2019 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 11 lutego do 11 marca 2020 roku. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 3 lutego 2020 roku w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 27 lutego 2020 roku 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 27 marca 2020 roku, 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 wpłynęło 17 pism z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, dotyczące: zmiany przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w północnej części planu i przy ul. Jana Kochanowskiego oraz likwidacji jednej z ulic wewnętrznych, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 13 października do 13 listopada 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 5 października 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 5 listopada 2020 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,

- 15) wyznaczono termin do 27 listopada 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęło 12 pism z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 17) ponownie wyłożono do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 18 lutego do 19 marca 2021 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 10 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 11 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,
- 18) wyznaczono termin do 2 kwietnia 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 19) w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 pisma z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.

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:

MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,

IM – tereny o funkcji mieszanej,

WS – tereny wód śródlądowych,

KD – tereny komunikacji drogowej.

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 istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, 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 § 59 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: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei* 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 ÷ § 12 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, w tym zasady ochrony i ekspozycji krajobrazu, 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 parcelacji 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 § 15 ÷ § 20 tekstu planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem występuje obszar objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – użytek ekologiczny (UE) pod nazwą „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Wymogi wynikające z położenia na obszarze planu użytku ekologicznego zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

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 § 21 ÷ § 27 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
Na terenie objętym planem zlokalizowany jest fragment historycznego układu urbanistycznego, obejmującego zespoły zabudowy willowej oraz zabudowy przemysłowej, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego. Fragmenty obszaru objęte są strefami: ochrony ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego, stanowiącej przedpole ekspozycyjne sylwety Starego Miasta oraz strefą „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Dla powyższych obszarów 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 występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
W § 9 pkt 10 oraz § 14 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 § 13 pkt 2 lit.c 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 (§ 15 ust.2, § 17 ust.2 i 3, § 18 i § 19) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.
Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
- 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 obecnego planu miejscowego oraz do istniejącego stanu zagospodarowania: restrukturyzację terenów przemysłowych (przekształcenia w kierunku funkcji mieszkaniowych i usługowych), rozszerzenie możliwości funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkalnej, usługowej i mieszanej, wykreowanie terenów rekreacji i zieleni publicznej w oparciu o rzekę Inę (turystyka wodna) i Kanał Młyński oraz tereny otwarte w północnej części obszaru, w powiązaniu z ciągami komunikacji pieszej i rowerowej oraz z sąsiadującymi z terenem planu od strony północnej, planowanymi terenami urządzeń sportu i turystyki (przystań wodna), 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: Zakole, Jana Kochanowskiego, Stefana Okrzei*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie stanowiła koszt dla budżetu gminy, wynikający głównie z realizacji zaplanowanych terenów zieleni publicznej (zieleni urządzonej, wyposażenia terenu służącego obsłudze turystyki i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, infrastruktury) oraz drogi publicznej – bulwaru pieszego, wraz z sieciami uzbrojenia terenu. Kosztem będzie również nabycie gruntów pod ww. zadania.
- 7) odnośnie art.1 ust.2 pkt 7:
Jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski właścicieli nieruchomości o zmianę planu obowiązującego. 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 mieszkalnictwa w zabudowie wielo- i jednorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami studium dla przedmiotowego obszaru (tereny miejskich zespołów mieszkaniowych, tereny o funkcji mieszanej), wprowadzenie nowej zabudowy, wzrost standardów urbanistycznych, zaprojektowanie zespołów

mieszkaniowych z uwzględnieniem terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, a także poprzez wyznaczenie w planie terenów o charakterze przestrzeni publicznych – terenów rekreacji, sportu, turystyki i zieleni publicznej oraz terenów komunikacji drogowej.

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 § 14 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 § 14 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.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 17 pism z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 12 pism z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 4 pisma z uwagami.

Do projektu wprowadzono korekty, które nie wymagały ponownienia procedury planistycznej.

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”.

W wyniku tej oceny uznano za zasadne kontynuowanie prac planistycznych na podstawie podjętych już uchwał inicjujących.

Na podstawie Studium opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów miasta. 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 bezpośrednio skutków finansowych. Jednak po uchwaleniu planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji części zaplanowanych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym. W planie przewidziano budowę drogi publicznej – bulwaru pieszego (wraz z sieciami uzbrojenia terenu) oraz realizację terenów rekreacji i zieleni publicznej. Poza kosztami samej realizacji tych inwestycji wydatkiem będzie również nabycie gruntów w tych lokalizacjach. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Wydatki budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat. Z kolei przychody gminy wynikać mogą z opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości gruntów prywatnych na skutek wybudowania infrastruktury technicznej (dróg i sieci). Przewidywać należy również wzrost wysokości podatków od nieruchomości (od gruntów, w części jako skutek planu aktualnie obowiązującego, a także od budynków, w tym lokali, których liczba wzrośnie w związku z intensyfikacją zabudowy wynikającą z ustaleń obecnie procedowanego planu). Na obszarze planu zasadniczo brak jest nieruchomości komunalnych przeznaczonych do sprzedaży, stąd brak będzie przychodów z tego tytułu.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 Mync
Z-ca Prezydenta Miasta

