

UCHWAŁA NR XXX/307/2017
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 25 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz.778, poz.904, poz.961, poz.1250 i poz.1579) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/130/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenów w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 03 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

DZIAŁ I

Ustalenia wstępne

Rozdział 1

Przedmiot i zakres planu

§ 2. 1. Plan stanowi nowe przepisy prawa miejscowego w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: śródmiejskich terenów mieszkaniowych, terenów ogólnomieszkaniowych, terenów dla potrzeb powszechnych gminy, terenów ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych, terenów technicznych oraz terenów komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 12,1 ha, ograniczony:

- 1) od strony zachodniej linią rozgraniczającą ulicy Jugosłowiańskiej;
- 2) od strony południowej linią rozgraniczającą ulicy Pierwszej Brygady;
- 3) od strony wschodniej linią rozgraniczającą ulicy Ceglanej;
- 4) od strony północnej granicą boiska szkolnego.

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;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki 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 na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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 2016 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 16) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych obowiązują wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

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

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

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

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: SM.02, dla wydzielenia wewnętrznego np.: SM.02/1;
- 2) dla terenów ogólnomieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MW dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 04.KD.D, dla wydzielenia wewnętrznego np.: 04/1.KD.D.

§ 5. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **kategoria przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- 2) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo literowym;
- 3) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 4) **linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 5) **zabudowa** - należy przez to rozumieć wszystkie budynki i budowle znajdujące się na terenie określonym w ustaleniach planu;
- 6) **działka** – należy przez to rozumieć określoną w planie działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu - wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy elementów zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną ograniczającą obszar dopuszczalnego sytuowania elementów urządzenia terenu, urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów tymczasowych lub elementów budynku, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się podziemnych obiektów budowlanych, ani ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, zewnętrznych pomocniczych części budynku takich jak: studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi i balkonami;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 13) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;

- 14) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu danego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych;
- 15) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane – linie te określone są jako:
- a) dopuszczalne linie podziału terenu - oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu – oznaczające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z linią wskazaną na rysunku planu,
 - c) linie rozgraniczające tereny elementarne są obowiązującymi liniami podziału terenu,
 - d) linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych są dopuszczalnymi liniami podziału terenu;
- 16) **akcent architektoniczny** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub małą architekturę (rzeźba, pomnik), które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;
- 17) **szczególne wymagania architektoniczne** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 18) **zabudowa grupowa** – zabudowa składająca się z grup budynków stanowiących powtarzalny element zespołu zabudowy;
- 19) **obiekt lub obszar zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, będący dziełem człowieka lub związany z jego działalnością i stanowiący świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 20) **zabudowa inspirowana formą historyczną** – należy przez to rozumieć budynek o architekturze współczesnej, który posiada gabaryty i kompozycję architektoniczną zgodną z zasadami kształtowania zabudowy historycznej;
- 21) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 22) **ulica jednoprzestrzenna** – należy przez to rozumieć ulicę, dla której zarówno w tekście planu, jak i na rysunku planu określającym orientacyjny układ zagospodarowania terenu komunikacji, nie ustalono obowiązku wprowadzenia pasa zieleni rozdzielającej jezdnie o przeciwnych kierunkach ruchu;
- 23) **wnętrze urbanistyczne** – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczoną czytelnie ścianami, widocznymi bez przeszkód z określonego punktu widokowego, wnętrze urbanistyczne stanowi podstawowy element kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy;
- 24) **ściany wnętrza urbanistycznego** – należy przez to rozumieć ściany budynków, grupy zieleni oraz elementy zagospodarowania terenu tworzące przegrody oddzielające wnętrza urbanistyczne.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ze względu na wartości kulturowe teren zabudowy historycznej w granicach planu jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

2. Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary zabytkowe objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – ochrony zespołu zabudowy mieszkaniowej „miasta-ogrodu”;
- 2) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – ochrony zespołu zabudowy mieszkaniowej „miasta-ogrodu”;

3) strefa „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta.

§ 7. 1. Strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obejmuje się położony w granicach planu fragment dobrze zachowanego osiedla dla pracowników kolei zrealizowanego w latach dwudziestych XX wieku według koncepcji „miasta – ogrodu”, ze względu na jego unikatowy charakter i duże walory zabytkowe, kompozycyjne i estetyczne.

2. Podstawowymi zasadami kształtowania krajobrazu „miasta-ogrodu” są:

- 1) wyodrębnienie z przestrzeni osiedla wspólnie użytkowanych ogrodów przydomowych;
- 2) spójna kompozycja zieleni przyulicznej – nasadzeń drzew i przedogródków;
- 3) spójność stylowa wszystkich elementów zabudowy: budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, detalu architektonicznego i urbanistycznego;
- 4) akcentowanie kompozycji i rozplanowania zabudowy.

3. Granice strefy „A” określa rysunek planu.

4. Ścisłej ochronie w strefie „A” podlegają:

- 1) historyczna kompozycja funkcjonalno-przestrzenna obszaru;
- 2) rozplanowanie oraz przekroje ulic i placów, a także ich zachowane oryginalne nawierzchnie;
- 3) historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy;
- 4) istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych i towarzysząca jej zabudowa gospodarcza;
- 5) historyczne formy zabudowy obecnie nieistniejące;
- 6) zieleń komponowana, jej układ i skład gatunkowy;
- 7) mała architektura: ogrodzenia, bramy, latarnie.

5. Wymogiem ochrony w strefie „A” w granicach planu jest:

- 1) trwale zachowanie, rewaloryzacja i konserwacja elementów podlegających ochronie, wymienionych w ust.4;
- 2) utrzymanie historycznej linii zabudowy i zasad podziałów parcelacyjnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej;
- 4) dostosowanie nowych obiektów do kompozycji istniejącej, nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu;
- 5) utrzymanie historycznego rozplanowania oraz skali układu przestrzennego;
- 6) uzgadnianie dokumentacji projektowych, wszelkich prac inżyniersko-budowlanych, podziałów katastralnych i wycinek drzew z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obejmuje się fragmenty zachowanej kompozycji historycznej zabudowy o różnym charakterze ze względu na ich znaczne walory zabytkowe i estetyczne lub sąsiedztwo zabudowy o wysokich walorach zabytkowych.

2. Granice strefy „B” określa rysunek planu.

3. Ochronie w strefie „B” podlega:

- 1) rozplanowanie oraz przekroje ulic i placów;
- 2) historyczne linie zabudowy i jej rozplanowanie;
- 3) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany i detalu architektoniczny);
- 4) zieleń komponowana w postaci alejowego lub szpalerowego obsadzenia ulic;
- 5) mała architektura, ogrodzenia, latarnie, szyldy;

4. Wymogiem ochrony w strefie „B” jest:

- 1) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych wymienionych w ust.3 elementów zagospodarowania;
- 2) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem;
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i form architektury zabytkowej dominującej w strefie;
- 4) uzgadnianie na podstawie dokumentacji projektowej wszelkich działań mających wpływ na elementy podlegające ochronie z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się komponowane nasadzenie ulicy Jugosłowiańskiej i Bułgarskiej, jako istotne elementy krajobrazu miejskiego.

2. Ochronie podlega skład gatunkowy, układ i sposób formowania nasadzeń.

3. Wymogiem ochrony zieleni ulic jest:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) uzupełnienie nasadzeń minimum 10 letnimi drzewami, z zachowaniem składu gatunkowego;
- 3) zagospodarowanie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu, z uwzględnieniem detalu urbanistycznego;
- 4) uzgadnianie na podstawie dokumentacji projektowej wszelkich działań (za wyjątkiem prac porządkowych i cięć pielęgnacyjnych) mających wpływ na elementy podlegające ochronie z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego obejmuje się część terenu w granicach planu, ze względu na ochronę sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.

2. Granice strefy „E” określa rysunek planu.

3. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów zakłócających lub przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta od strony wjazdu do miasta ulicą Szczecińską.

§ 11. Na terenie objętym planem, ze względu na wartości kulturowe, obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, typowane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” do wpisu do rejestru zabytków:

- 1) budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi wzdłuż ulicy Bułgarskiej nr 7, 8;
- 2) budynki mieszkalne wzdłuż ulicy Jugosłowiańskiej nr 2, 4, 6, 8, 10-12 (wraz z budynkami gospodarczymi), 14, 16, 18-20, 22, 24, 26-28-30-32-34, 36.

2. Na terenie objętym planem, ze względu na wartości kulturowe, obejmuje się ochroną historyczne budynki gospodarcze zlokalizowane na zapleczu zabudowy frontowej ulicy Jugosłowiańskiej.

§ 12. 1. W obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, typowanych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” do wpisu do rejestru zabytków, ochronie podlega:

- 1) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach: bryła (w tym wysokość i forma dachu), kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany;
- 2) funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ).

2. Wymogiem ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, typowanych do wpisu do rejestru zabytków jest:

- 1) trwale zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu oraz użytkowanie zgodnie z jego wartością;
- 2) utrzymanie otoczenia obiektu zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 3) zabezpieczenie obiektu przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją oraz zawiadomienie ZWKZ o działaniach mogących mieć ujemny wpływ na stan obiektu;

4) uzgadnianie z ZWKZ wszelkich prac i zmian w obiekcie oraz jego najbliższym otoczeniu.

§ 13. 1. W pozostałych obiektach objętych ochroną poprzez plan ochrony podlega forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

2. Wymogiem ochrony powyższych obiektów jest:

- 1) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu;
- 2) opiniowanie przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ) działań mających wpływ na wygląd obiektu;
- 3) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego konieczności rozbiórki obiektu ze względu na stan techniczny.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego wynikające z przepisów odrębnych

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

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) składów stacji przeładunku paliw płynnych i produktów chemicznych,
- b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów samochodowych dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych,
- c) wprowadzania ścieków do ziemi oraz do wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne,
- d) zakładów wykorzystujących lub produkujących substancje niebezpieczne dla zdrowia;

2) nakazuje się:

- a) działania inwestycyjne i produkcyjne nie mogą wpływać na środowisko, ewentualnie ich ujemne oddziaływanie powinno być zminimalizowane,
- b) wymagane jest postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych;

3) ustala się:

- a) zwodociągowanie i skanalizowanie całego obszaru,
- b) wykonanie kanalizacji deszczowej,
- c) uporządkowanie gospodarki ściekowej, w zakresie indywidualnych gospodarstw, poprzez kontrolę stanu technicznego odbiorników nieczystości.

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

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

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, o zdefiniowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) tereny budowlane:
 - a) **SM** - śródmiejskie tereny mieszkaniowe,
 - b) **OM** - tereny ogólnomieszkaniowe,
 - c) **OG/U** – tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
 - d) **UT** - tereny ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych,
 - e) **TT** - tereny techniczne;
- 2) tereny komunikacji – **KD** - tereny komunikacji drogowej.

§ 18. 1. Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej oraz usługowej właściwej dla strefy śródmiejskiej. Funkcja mieszkaniowa nie jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz komplementarną z funkcją usługową i innym przeznaczeniem terenu, wymienionym poniżej. Są to tereny w przeważającej części zabudowane, podlegające przekształceniom zmierzającym do podniesienia ich standardu.

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkaniowych;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych służących indywidualnemu miejscu pracy – dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych;
- 3) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży ograniczonej do wielkości określonej dla poszczególnych terenów elementarnych, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych i usługowych, lokalizowanych na niższych kondygnacjach budynków mieszkaniowych;
- 4) hoteli i pensjonatów;
- 5) obiektów biurowych i administracyjnych;
- 6) obiektów służących celom oświatowym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym;
- 7) garaży i miejsc do parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 8) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;
- 9) zieleni urządzonej, placów i pasaży;
- 10) dojeżdż i dojazdów.

3. Lokalizacja obiektów, które służą zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzenie ścieków, jest dopuszczalna na wszystkich śródmiejskich terenach mieszkaniowych, nawet wówczas, jeśli nie są one wymienione w ustaleniach szczegółowych.

4. W szczególności na śródmiejskich terenach mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) mieszkań w parterach budynków poza miejscami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie motoryzacyjnych i produkcyjnych;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

5. Inne użytkowanie śródmiejskich terenów mieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznaczono śródmiejskie tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami: **SM.02** i **SM.11**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 19. 1. Tereny ogólnomieszkaniowe – OM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach ogólnomieszkaniowych dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) usług nieuciążliwych dla zaopatrzenia terenu, o powierzchni nieprzekraczającej 400 m² i 30% powierzchni mieszkalnej, lokalizowanych na styku z ulicami lokalnymi i dojazdowymi, pod warunkiem niepowodowania ruchu dojazdowego przez tereny mieszkaniowe;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;
- 5) dojeżdż i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach ogólnomieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa na wyższych kondygnacjach budynków wielorodzinnych;
- 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i naczep;
- 3) budynków oraz pomieszczeń inwentarskich dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

4. Inne użytkowanie terenów ogólnomieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny ogólnomieszkaniowe oznaczone symbolami: **OM/MW.01, OM/MW.04, OM/MW.06 i OM/MW.07**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 20. 1. Tereny dla potrzeb powszechnych gminy – OG/U przeznacza się na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: administracji publicznej, oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, kultu religijnego oraz obiektów służących ochronie bezpieczeństwa mieszkańców.

2. Na terenach dla potrzeb powszechnych gminy dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń socjalnych;
- 2) obiektów i urządzeń sportowych;
- 3) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenu dla potrzeb powszechnych gminy;
- 4) garaży i miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 5) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, oraz odprowadzających ścieki;
- 6) dojeżdż i dojazdów;
- 7) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenów dla potrzeb powszechnych gminy poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się teren dla potrzeb powszechnych gminy oznaczony symbolem **OG/U.05**, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 21. 1. Tereny ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych – UT przeznacza się na cele funkcji wypoczynkowej i sportowej. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń turystycznych.

2. Na terenach ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów wystawowych, widowiskowych i kulturalnych;
- 2) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych;
- 3) garaży i miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenach wydzielonych;
- 5) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, oraz odprowadzających ścieki;
- 6) dojść i dojazdów;
- 7) tras spacerowych i rowerowych;
- 8) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 9) zieleni ogólnodostępnej.

3. Na terenach ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych dopuszcza się lokalizowanie hoteli i pensjonatów, domów wycieczkowych i domów rekreacji indywidualnej wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Na terenach ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych może w planie zostać ograniczona liczba miejsc wypoczynkowych.

5. Na terenach ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep nie służących do transportu osób.

6. Inne użytkowanie terenów ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

7. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych oznaczone symbolami: **UT.03 i UT.08**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 22. 1. Tereny techniczne – TT przeznacza się na cele funkcji obsługi technicznej i zaopatrzenia w media innych terenów zabudowy. Na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie: stacji wodociągowych i ujęć wody, przepompowni ścieków, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, stacji transformatorowych.

2. Na terenach technicznych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów administracyjnych, biurowych i warsztatowych dla potrzeb terenów technicznych;
- 2) innych urządzeń i obiektów służących technicznej obsłudze miasta;
- 3) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów technicznych;

- 4) garaży i miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanego obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 5) obiektów i urządzeń obsługi transportu drogowego, służących obsłudze tego terenu;
- 6) dojazdów i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenów technicznych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny techniczne oznaczone symbolami: **TT.09 i TT.10**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 23. 1. Tereny komunikacji drogowej - KD przeznacza się na funkcje związane z obsługą ruchu drogowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) przyulicznych pasów parkingowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 2) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i zbiorczych;
- 3) wiat przystankowych;
- 4) ścieżek i parkingów rowerowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Zakazuje się podziałów innych niż w ustaleniach szczegółowych oraz dokonywania wydzielen na cele inne niż komunikacji drogowej.

5. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni.

6. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazociągów, sieci ciepłowniczej, linii elektroenergetycznych i linii teleinformatycznych.

7. Inne użytkowanie terenów komunikacji drogowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

8. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami:

- 1) **01.KD.Z i 02.KD.Z** – ulice zbiorcze;
- 2) **03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D i 06.KD.D** – ulice dojazdowe.

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

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zachowanie historycznego układu urbanistycznego zabudowy „miasta-ogrodu”;

- 2) zachowanie i odtworzenie historycznej skali wnętrz urbanistycznych: gabarytów i formy frontowej zabudowy ulicy Jugosłowiańskiej oraz ulicy Bułgarskiej wraz z zabudową gospodarczą i detalem urbanistycznym;
- 3) zachowanie i przywrócenie kompozycji zieleni przyulicznej;
- 4) usprawnienie i przebudowa układu komunikacyjnego poprzez przebudowę skrzyżowania ulicy Ceglanej z ulicą na przedłużeniu ulicy Węgierską oraz z ulicą Pierwszej Brygady;
- 5) podniesienie standardu wyposażenie terenów sportowych;
- 6) podniesienie atrakcyjności strefy śródmiejskiej przez wytworzenie głównej przestrzeni publicznej w formie placu przed zespołem budynków sportowo-hotelowych przy ulicy Pierwszej Brygady.

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

3. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla terenów elementarnych.

4. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie z zachowaniem budowli ochronnych.

§ 26. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej: OM/MW.01, SM.02 i 03.KD.D.

2. Pozostały teren w granicach planu pomiędzy ulicami: Jugosłowiańską, Pierwszej Brygady i Ceglana znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji Śródmieście – Zachód.

3. Teren w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej ustala się terenem rewaloryzacji zabudowy historycznego założenia „miasta –ogrodu”.

4. Dopuszcza się etapowanie programu rewitalizacji w poszczególnych jednostkach planistycznych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

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

- 1) ulice: 01.KD.Z, 02.KD.Z, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D i 06.KD.D;
- 2) plac na terenie UT.08/2.

2. Obszary przestrzeni publicznej są wyznaczane ścianami wnętrz urbanistycznych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je wnętrz urbanistycznych.

§ 28. 1. W granicach planu ustala się tereny ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych terenami służącymi organizacji imprez masowych.

2. Granice terenów służących organizacji imprez masowych wyznaczają granice jednostek elementarnych: UT.03 i UT.08.

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

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, dla których bezpośrednio obowiązują ustalenia określone w planie;

4) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji ustala się wymóg podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

§ 30. 1. Na rysunku planu określono obowiązujące i dopuszczalne linie podziału nieruchomości.

2. Dokonywanie innych podziałów terenu niż określone w planie jest niedopuszczalne.

3. Nie dopuszcza się wydzielania działek dla lokalizacji zabudowy tymczasowej oraz indywidualnych garaży.

§ 31. 1. W planie na terenach przyległych do ulicy Jugosłowiańskiej wyznaczono działki frontowe z bezpośrednim dostępem do ulic oraz działki wewnętrzne dostępne poprzez działki frontowe.

2. Część działek frontowych wskazanych na rysunku planu oraz działki wewnętrzne ustalono jako niesamodzielne - przewidziane do wspólnego użytkowania przez właścicieli posesji.

§ 32. W strefach ochrony konserwatorskiej inwestorów obowiązują wymogi ustalone odpowiednio w § 7 - § 10.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi należy powiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o wszelkich przedmiotach odkrytych w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub robót budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem.

§ 33. 1. Ustala się wymóg uporządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez likwidację obiektów nieodpowiadających walorom architektonicznym i standardom określonym w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych oraz obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem liniami zabudowy.

2. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy (obowiązującymi i nieprzekraczalnymi) określonymi na rysunku planu;
- 2) poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie przewodów i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz podziemnych obiektów obrony cywilnej;
- 3) remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki ustalonej w planie;
- 5) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać zasadę kompozycji i kolorystykę całej elewacji oraz kolorystykę otoczenia.

§ 34. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach danej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, określoną w ust.2, oraz dla rowerów.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana użytkowania terenu, o ile powoduje zwiększenie zapotrzebowania ilości miejsc do parkowania, jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia łącznie następujących standardów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta, to jest minimum:

- 1) jedno miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) jedno miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy lub handlowy o powierzchni użytkowej od 25 m² do 50 m²;
- 3) dodatkowo jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i powierzchni sprzedaży lokalu handlowego powyżej 50 m²;
- 4) jedno miejsce do parkowania na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;
- 5) jedno miejsce do parkowania na 1 pokój hotelowy lub apartament;
- 6) jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 7) jedno miejsce do parkowania na każde 30 miejsc dla widzów w obiektach sportowych.

3. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów budowlanych zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia obiektów, jednak nie mniej niż:

- a) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
- b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
- c) 3 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.

4. Lokalizację miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

5. Miejsca do parkowania realizowane w granicach inwestycji jako ogólnodostępne mogą służyć zamiennie obsłudze funkcji mieszkaniowej i usługowo-handlowej.

6. Na terenach OM/MW.04 i OM/MW.06 - istniejącej zabudowy mieszkaniowej „miasta ogrodu”, w przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się realizację 30% miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic przyległych.

7. Dopuszcza się łączne bilansowanie miejsc do parkowania dla potrzeb obsługi terenów UT.03 i UT.08.

8. Realizacja nowej zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania jest niedopuszczalna.

§ 35. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem.

3. Na terenie objętym planem, poza miejscami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

§ 36. Udostępnienie nowo wyznaczonych działek pod zabudowę dopuszcza się po przeprowadzeniu wydzieleniu terenu jednostki elementarnej, wewnątrz której jest położona, oraz po modernizacji ulic i sieci uzbrojenia podziemnego, obsługującego dany teren.

Rozdział 5

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

§ 37. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z ulic układu:

- 1) podstawowego: 01.KD.Z (ul. Pierwszej Brygady), 02.KD.Z (ul. Ceglana) i 03.KD.D (przedłużenie ul. Węgierskiej);
- 2) obsługującego: 04.KD.D (ul. Jugosłowiańska), 05.KD.D (ul. Bułgarska) i 06.KD.D;
- 3) wskazane w planie klasy ulic oraz określenie ich parametrów stanowią ustalenia planu, określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

§ 38. 1. Prowadzenie tras komunikacji autobusowej dopuszcza się jedynie po ulicach układu podstawowego.

2. Ulice układu obsługującego należy kształtować indywidualnie, jako strefę ruchu uspokojonego, respektując zasady kształtowania krajobrazu „miasta ogrodu”.

3. Zabezpieczenia przed uciążliwością od ruchu ulicznego należy dokonać w obrębie obiektów oraz poprzez korekty zagospodarowania terenu, respektując zasady kształtowania krajobrazu „miasta ogrodu”.

§ 39. 1. Obsługę inżynierską terenu należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linii rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teletechniczne należy projektować i realizować jako elementy podziemne lub wbudowane budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu. W szczególności nie dopuszcza się możliwości lokalizowania na terenie chodników naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak np. złącza kablowe, szafki rozdzielcze itp., w sposób utrudniający ruch pieszego.

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

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu;
- 5) istniejące sieci elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w miejscach skrzyżowania z planowanymi jezdniami należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych.

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

- 1) zasilanie obiektów z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

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

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanej sieci ciepłowniczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłej dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła spełniających normy dotyczące ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych, istniejące ciepłociągi nadziemne sukcesywnie w ramach remontów do przebudowy na sieci podziemne.

§ 43. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury **telekomunikacyjnej**:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi w planie warunkami zabudowy oraz warunkami ochrony konserwatorskiej.

§ 44. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **wodę**:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 3) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) na terenie UT.08/2 dopuszcza się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym - w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza wymienionym terenem, na pozostałych obszarach publicznych.

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

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej działki;
- 4) dopuszcza się czasowo odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do odbiornika, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zasada wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 7) lokalizowane i forma śmietników zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu dla pojazdu specjalistycznego odbierającego odpady.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1

Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM

§ 46. Dla terenu SM.02 o powierzchni 1,0835 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenu SM,
 - b) w granicach SM.02 lokalizacja nieczynnego ujęcia wody oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego: SM.02/3 i SM.02/4 lokalizacja ogólnodostępnego przejścia,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - e) w parterach dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 80° - 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca lub grupowa, dopuszcza się zabudowę zwartą w pierzei ulicy 03.KD.D,
 - b) w granicach wydzieleni wewnętrznych zabudowa o jednolitej formie architektonicznej,
 - c) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylecia połaci od 38° do 45°, kryte dachówką - dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych - wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - g) dopuszcza się cofnięcie wejść i parterów zabudowy w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3,0 m,
 - h) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,

- i) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - j) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym,
 - k) w granicach wydzielenia wewnętrznego SM.02/2 dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy,
 - l) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, istniejąca zabudowa tymczasowa do likwidacji;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,50$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,0 do 2,00,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,30$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.f, g,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą równoległe w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wzdłuż drogi 03.KD.D,
 - f) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach na wydzielonych placach gospodarczych,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,
 - h) przed przystąpieniem do realizacji nowej zabudowy obowiązek likwidacji nieczynnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w granicach wydzielenia wewnętrznego: SM.02/3 i SM.02/4 ustala się urządzenie przejścia pieszego oraz nasadzenie zieleni wysokiej (gatunki liściaste: lipy, klony, platany);
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: 02.KD.Z i 03.KD.D oraz na terenie SM.02/3 i SM.02/4,
 - b) wjazdy na posesje z ulic: 02.KD.Z (ul. Ceglana) i 03.KD.D (przedłużenie ul. Węgierskiej);
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 47. Dla terenu SM.11 o powierzchni 0,1413 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenu SM,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług na wyższych kondygnacjach zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - d) w parterach od strony ulicy 06.KD.D i wnętrza kwartału dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m², minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa inspirowana formą historyczną architektury budynków „miasta ogrodu”, zlokalizowanych w pierzei ulicy Pierwszej Brygady - dopuszcza się zabudowę zwartą w pierzei ulicy 01.KD.Z i 06.KD.D,
 - b) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (czwarta w dachu), lecz nie więcej niż $HZ = 16,5$ m,

- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci od 38° do 45°, w nawiązaniu do formy dachu na sąsiednim budynku historycznym przy ul. Pierwszej Brygady nr 4-6-8,
 - d) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - e) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych - wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść i parterów zabudowy w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3,0 m,
 - g) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,70$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,80 do 2,80,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,20$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.e, f,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulic: 01.KD.Z (ul. Pierwszej Brygady), 06.KD.D oraz poprzez teren OM/MW.07/1;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
 - c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

Rozdział 2

Tereny ogólnomieszkaniowe - OM

§ 48. Dla terenu OM/MW.01 o powierzchni 0,1927 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren ogólnomieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OM,
 - b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy garażowej,
 - c) w granicach wydzielenie wewnętrznego OM/MW.01/1 lokalizacja ogólnodostępnego przejścia i zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 500 m², minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca lub grupowa,
 - b) dopuszcza się lokalizację istniejącego zespołu garaży murowanych oraz jego przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi poniżej,
 - c) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej dla całego zespołu w granicach terenu elementarnego OM/MW.01,
 - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 12,0$ m, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy elementów zagospodarowania terenu 1 kondygnacja nadziemna i $HZ = 3,0$ m,
 - e) dachy dwuspadowe i czterospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci od 38° do 45° , kryte dachówką - dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - g) dopuszcza się cofnięcie wejść i parterów zabudowy w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3,0 m,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,
 - i) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - j) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - k) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,40$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,20 do 1,20,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,20$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.f,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulicy dojazdowej 03.KD.D;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 49. Dla terenu OM/MW.04 o powierzchni 0,6457 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren ogólnomieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OM,
 - b) teren historycznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę należy kształtować zgodnie z historyczną wytyczną kompozycji urbanistycznej - założenie zgodne z ideą „miasta ogrodu”,
 - b) ustala się wymóg zachowania historycznej formy, gabarytów i detalu architektonicznego budynków,
 - c) wysokość zabudowy – zakaz podwyższania wysokości zabudowy,
 - d) dachy dwuspadowe i czterospadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci zgodne z pochyleniem połaci dachów historycznej zabudowy, kryte dachówką, z zachowaniem historycznej formy lukarn,
 - e) od strony podwórzy dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, o wielkości i formie nie wpływającej negatywnie na walory historyczne zabudowy,
 - f) materiał wykończenia elewacji tradycyjny – tynk i cegła licowa,
 - g) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, z uwidocznieniem detalu architektonicznego – opasek okiennych, gzymsów itp.,
 - h) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym,
 - i) zakaz wprowadzania zmian na fragmentach elewacji,
 - j) termomodernizacja zabudowy nie może zmieniać w proporcji detalu historycznego oraz wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - k) forma i gabaryty zabudowy garażowej na zapleczu działek frontowych inspirowana formami zabudowy historycznej o funkcji gospodarczej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działek frontowych $PZ = 0,40$, działek na zapleczu $PZ = 0,20$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od $0,20$ do $1,20$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek frontowych $TZ = 0,20$, działek na zapleczu $TZ = 0,70$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą równoległą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 04.KD.D,
 - f) ustala się wymóg odtworzenia historycznych form detalu urbanistycznego oraz zachowanie przedogródków,
 - g) lokalizacja śmietników w osłonach dostosowanych formą do charakteru architektury „miasta ogrodu”, w głębi posesji, na wydzielonych placach gospodarczych,
 - h) ustala się skoordynowane, jednolite dla całego terenu elementarne zagospodarowanie terenu posesji w formie dojazdów, placów gospodarczych, zespołów garaży lub miejsc postojowych i zieleni przydomowej, umożliwiające mieszkańcom racjonalne korzystanie z terenu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulicy dojazdowej 04.KD.D (ul. Jugosłowiańska);
- 6) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) budynki mieszkalne wzdłuż ul. Jugosłowiańskiej nr: 24, 26-28-30-32-34, 36 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, typowane do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 50. Dla terenu OM/MW.06 o powierzchni 1,0034 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren ogólnomieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OM,
- b) teren historycznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową gospodarczą,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW.06/1 ogólnodostępne przejście piesze;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę należy kształtować zgodnie z historyczną wytyczną kompozycji urbanistycznej - założenie zgodne z ideą „miasta ogrodu”,
- b) ustala się wymóg zachowania historycznej formy, gabarytów i detalu architektonicznego budynków,
- c) wysokość zabudowy – zakaz podwyższania wysokości zabudowy historycznej,
- d) dachy dwuspadowe i czterospadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci zgodne z pochyleniem połaci dachów historycznej zabudowy, kryte dachówką, z zachowaniem historycznej formy lukarn,
- e) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW.06/2 zachowanie neorenesansowych attyk w szczytach budynków,
- f) od strony podwórzy dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, o wielkości i formie nie wpływającej negatywnie na walory historyczne zabudowy,
- g) materiał wykończenia elewacji tradycyjny – tynk i cegła licowa,
- h) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, z uwidocznieniem detalu architektonicznego – opasek okiennych, gzymsów itp.,
- i) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym,
- j) zakaz wprowadzania zmian na fragmentach elewacji,
- k) termomodernizacja zabudowy nie może zmieniać w proporcji detalu historycznego oraz wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
- l) ustala się wymóg zachowania wysokości i formy dachów historycznej zabudowy gospodarczej,
- m) dopuszcza się rozbudowę dwóch historycznych budynków gospodarczych zlokalizowanych przy przejściu pieszym 06/1.KD.D, bez możliwości ich podwyższania oraz zmiany kąta pochylenia połaci dachu – dopuszcza się dachy kopertowe,
- n) dopuszcza się rozbudowę pozostałej historycznej zabudowy gospodarczej na zapleczu działek, bez możliwości jej podwyższania i zmiany formy dachu oraz przeprowadzenia rozbudowy dla jednego segmentu budynku,
- o) forma i wysokość nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ulicy Pierwszej Brygady zgodna z zabudową historyczną placu Zgody;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działek frontowych $PZ = 0,40$, nie dotyczy działek na zapleczu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,60 do 1,20,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek frontowych $TZ = 0,30$, nie dotyczy działek na zapleczu,
- d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą równoległą lub prostopadłą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z historyczną kompozycją zabudowy,
- f) ustala się wymóg odtworzenia historycznych form detalu urbanistycznego oraz zachowanie przedogródków,

- g) obowiązek zachowania detali urbanistycznych akcentujących przejścia między budynkami,
 - h) lokalizacja śmietników w osłonach dostosowanych formą do charakteru architektury „miasta ogrodu”, w głębi posesji, na wydzielonych placach gospodarczych,
 - i) ustala się skoordynowane, jednolite dla całego terenu elementarne zagospodarowanie terenu posesji w formie dojazdów, placów gospodarczych, zespołów garaży lub miejsc postojowych i zieleni przydomowej, umożliwiające mieszkańcom racjonalne korzystanie z terenu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulicy dojazdowej 04.KD.D (ul. Jugosłowiańska) i ulicy zbiorczej 01.KD.Z (ul. Pierwszej Brygady);
- 6) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymagania zawarte w § 7,
 - b) teren w części objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymagania zawarte w § 10,
 - c) budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi wzdłuż ul. Bułgarskiej nr: 7, 8 oraz budynki mieszkalne wzdłuż ul. Jugosłowiańskiej nr: 2, 4, 6, 8, 10-12 (wraz z budynkami gospodarczymi), 14, 16, 18-20, 22 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, typowane do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - d) budynki gospodarcze zlokalizowane na zapleczu zabudowy frontowej ulicy Jugosłowiańskiej nr: 4, 6, 8, 14, 16, 18-20, 22, obejmuje się ochroną ze względu na wartości kulturowe – obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
 - e) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 15,
 - f) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 16 ust.1.

§ 51. Dla terenu OM/MW.07 o powierzchni 0,4014 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren ogólnomieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OM,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa grupowa,
 - b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci od 38° do 45° - dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - e) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - f) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,40$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,20 do 1,60,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,30$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach na wydzielonych placach gospodarczych,
 - g) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW.07/1 ustala się lokalizację drogi pożarowej oraz dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, placów gospodarczych, zieleni urządzonej i placu zabaw,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulicy dojazdowej 06.KD.D;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren w części objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren w części objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

Rozdział 3

Tereny dla potrzeb powszechnych gminy – OG/U

§ 52. Dla terenu OG/U.05 o powierzchni 0,2288 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy na inny obiekt użyteczności publicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OG/U,
 - b) teren w granicach wydzielenia OG/U.05/1przeznacza się na zadrzewienie ulicy Bułgarskiej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa frontowa w pierzei ulicy Jugosłowiańskiej z zabudową towarzyszącą na zapleczu działki,
 - b) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 14,5$ m,
 - c) przekrycie dachami płaskimi lub czterospadowymi o formie takiej jak na sąsiednich historycznych budynkach mieszkaniowych,
 - d) architektura i kolorystyka nowych budynków dostosowana do form sąsiedniej historycznej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,50$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,20 do 1,60,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,30$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- e) usytuowanie zabudowy frontowej równolegle w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
 - f) w granicach wydzielienia OG/U.05/1 wymóg zachowania historycznej formy nasadzeń drzew,
 - g) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach na wydzielonych placach gospodarczych w głębi posesji;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesję z ulic dojazdowych: 04.KD.D (ul. Jugosłowiańska) i 05.KD.D (ul. Bułgarska);
- 6) warunki ochrony:
- a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymagania zawarte w § 7,
 - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 15,
 - c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 16 ust.1.

Rozdział 4

Tereny ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych - UT

§ 53. Dla terenu UT.03 o powierzchni 4,7205 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych do utrzymania, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów UT,
 - b) teren lokalizacji zespołu boisk piłkarskich wraz z zapleczem i trybunami o pojemności do 3500 osób;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej $HZ = 10,0$ m, wysokość nie dotyczy zadaszenia trybun i masztów oświetleniowych,
 - b) dopuszcza się zadaszenie trybun,
 - c) wymagana jednorodna forma zabudowy i kolorytu całego zespołu obiektów,
 - d) dopuszcza się lokalizację garaży wielopoziomowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,75$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,20$,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wzdłuż granic z terenami mieszkaniowymi wymóg lokalizacji izolacyjnej zieleni wysokiej,
 - f) oświetlenie boisk ograniczające rozproszenie światła poza teren UT.03,
 - g) należy wykonać elementy ochrony akustycznej w celu zmniejszenia uciążliwości obiektu dla sąsiednich terenów mieszkaniowych,
 - h) dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów do 3,5 t i autokarów, wyłącznie dla potrzeb obsługi obiektu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesję i dojścia z ulic: 02.KD.Z (ul. Ceglana) i 06.KD.D,

c) dopuszcza się dojścia z ulic: 03.KD.D (przedłużenie ul. Węgierskiej) i 05.KD.D (ul. Bułgarska);

6) warunki ochrony:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,

b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 54. Dla terenu UT.08 o powierzchni 0,9488 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych do utrzymania, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów UT,

b) teren lokalizacji zespołu obiektów sportowych wraz z zapleczem i hotelem,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego UT.08/1 ustala się lokalizację parkingu dla potrzeb obsługi obiektu,

d) w granicach wydzielenia wewnętrznego UT.08/2 dopuszcza się rozbudowę zespołu obiektów sportowych i urządzenie placu wejściowego do zespołu obiektów o funkcji ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;

2) zasady i warunki podziału terenu – dopuszcza się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) zespół obiektów o szczególnych wymaganiach architektonicznych,

b) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej $HZ = 14,0$ m,

c) wymagana jednorodna forma zabudowy i koloryt całego zespołu obiektów,

d) w granicach wydzielenia UT.08/2 dopuszcza się rozbudowę obiektów zespołu sportowo-hotelowego zamykającą przestrzeń placu od ulicy Ceglanej,

e) ustala się lokalizację akcentu architektonicznego o wysokości do 3,5 m w formie nawiązującej do funkcji obiektów sportowych, podkreślającego kompozycję placu wejściowego,

f) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,

g) zakaz wszelkiej zabudowy poza dopuszczoną powyżej – zakaz nie dotyczy elementów informacji miejskiej oraz czasowej lokalizacji elementów urządzenia na czas festynów i świąt;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,50$,

b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,50 do 2,00,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,20$,

d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) w granicach wydzielenia UT.08/1 należy wykonać miejsca do parkowania wraz z nasadzeniami drzew liściastych (gatunki niepyłące) o wysokości do 6 m,

f) dopuszcza się zróżnicowanie poziomu posadzki placu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy elementów zagospodarowania terenu,

g) ukształtowanie i nawierzchnia posadzki placu wejściowego przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych ruchowo i niedowidzących oraz zapewniająca bezpieczeństwo uczestników imprez masowych,

h) wyposażenie i sposób zagospodarowania placu wejściowego powinno sprzyjać czynnej i biernej rekreacji mieszkańców,

i) dopuszcza się oświetlenie w formie latarni do wysokości 4,5 m oraz punktów świetlnych;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,

- b) wjazdu na posesję i dojazdu z ulic: 02.KD.Z (ul. Ceglana) i 06.KD.D,
 - c) dopuszcza się dojeżdżanie z ulic: 01.KD.Z (ul. Pierwszej Brygady), 06.KD.D oraz poprzez teren UT.03;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren w części objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymagania zawarte w § 10,
 - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 15,
 - c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 16 ust.1.

Rozdział 5

Tereny techniczne - TT

§ 55. Dla terenu TT.09 o powierzchni 0,0059 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren techniczny przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów TT - teren istniejącej stacji transformatorowej do zachowania i przebudowy;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,60$,
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż $HZ = 4,50$ m,
 - c) dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu – obsługa komunikacyjna i inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicy 06/1.KD.D;
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymagania zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymagania zawarte w § 10,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 15,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 16 ust.1.

§ 56. Dla terenu TT.10 o powierzchni 0,0305 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren techniczny przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów TT- teren istniejącej stacji redukcyjnej gazu do zachowania i przebudowy;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,60$,
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż $HZ = 4,50$ m,
 - c) dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu – obsługa komunikacyjna i inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicy 01.KD.Z (ul. Pierwszej Brygady);
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymagania zawarte w § 7,

- b) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – sylwety Starego Miasta - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
- d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

Rozdział 6

Tereny komunikacji drogowej - KD

§ 57. Dla terenu 01.KD.Z o powierzchni 0,6210 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica zbiorcza (Z) układu podstawowego – odcinek ulicy Pierwszej Brygady;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazaną na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 50,0 m w rejonie skrzyżowania z ul. Ceglana, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skrzyżowanie z ul. Ceglana - orientacyjny układ ronda komunikacyjnego z chodnikami i ścieżką rowerową zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulica jednoprzestrzenna, chodniki obustronne oraz ścieżka rowerowa,
 - d) wymóg zachowania i uzupełnienia szpaleru drzew po północnej stronie ulicy,
 - e) oświetlenie lampami ulicznymi,
 - f) wymóg przebudowy naziemnego ciepłociągu na instalację podziemną,
 - g) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 150 ÷ 500 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 ÷ 1500 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 250 ÷ 2500 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy minimum \varnothing 25 mm,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci kanalizacji teletechnicznej;
- 4) warunki ochrony:
 - a) teren w części objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren w części objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren w części objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - d) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
 - e) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 58. Dla terenu 02.KD.Z o powierzchni 0,8060 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica zbiorcza (Z) układu podstawowego, odcinek ulicy Ceglanej, obsługująca tereny o funkcji produkcyjno-składowej Stargardzkiego Parku Przemysłowego;

- 2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazaną na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 22,0 m na skrzyżowaniu z ulicą 03.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skrzyżowanie z ulicą 03.KD.D - orientacyjny układ ronda komunikacyjnego z chodnikami i ścieżką rowerową zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulica jednoprzestrzenna, chodniki obustronne oraz ścieżka rowerowa,
 - d) pasy zieleni przyulicznej dwustronne z jednostronnymi nasadzeniami zieleni wysokiej (gatunki liściaste niepyłące np: platany, lipy drobnolistne, klony) po zachodniej stronie ulicy,
 - e) oświetlenie lampami ulicznymi,
 - f) wymóg przebudowy naziemnego ciepłociągu na instalację podziemną,
 - g) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 150 ÷ 500 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 ÷ 500 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 250 ÷ 900 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy minimum \varnothing 25 mm,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci kanalizacji teletechnicznej;
- 4) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 15,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 16 ust.1.

§ 59. Dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,3513 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa (D) układu podstawowego - ulica na przedłużeniu ulicy Węgierskiej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazaną na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna, chodnik jednostronny oraz ścieżka rowerowa,
 - c) ustala się wprowadzenie obustronnych pasów zieleni przyulicznej i zadrzewienia,
 - d) oświetlenie lampami ulicznymi,
 - e) wymóg przebudowy naziemnego ciepłociągu na instalację podziemną,
 - f) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 150 ÷ 500 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 ÷ 500 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 250 ÷ 900 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy minimum \varnothing 25 mm,

- sieci ciepłowniczej,
- sieci kanalizacji teletechnicznej;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 60. Dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,5174 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa (D) układu obsługującego - ulica Jugosłowiańska;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazaną na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z rozszerzeniem w formie placu o szerokości 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna, chodniki obustronne,
 - c) w granicach wydzielienia wewnętrznego 04/1.KD.D dopuszcza się urządzenie ulicy w formie pieszo jezdni,
 - d) w granicach wydzielienia wewnętrznego 04/1.KD.D ustala się odtworzenie historycznej formy bramy prowadzącej do osiedla domów pracowników kolei, stanowiącej ważny akcent architektoniczny w kompozycji ulicy oraz placu Zgody,
 - e) należy odtworzyć historyczną formę nawierzchni jezdni z kostki brukowej, rzędowej,
 - f) ustala się zachowanie i odtworzenie historycznej kompozycji zieleni przyulicznej - przedogródków i nasadzeń drzew: z zachowaniem gatunku i sposobu kształtowania, zgodnie z historyczną formą zagospodarowania ulicy,
 - g) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 5,5 m, o stylizowanej formie zgodnej architekturą historyczną z lat 20. XX wieku,
 - h) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 ÷ 150 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 150 ÷ 300 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy minimum Ø 25 mm,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci kanalizacji teletechnicznej;

4) warunki ochrony:

- a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren w części objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
- d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 61. Dla terenu 05.KD.D o powierzchni 0,0563 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) ulica dojazdowa (D) układu obsługującego – fragment ulicy Bułgarskiej,
- b) w granicach wydzielienia wewnętrznego 05/1.KD.D dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej;

2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazaną na rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z rozszerzeniem w miejscu lokalizacji stacji elektroenergetycznej do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica jednoprzestrzenna, chodniki obustronne,
- c) należy odtworzyć historyczną formę nawierzchni jezdni z kostki brukowej, rzędowej,
- d) ustala się zachowanie i odtworzenie historycznej kompozycji zieleni przyulicznej - nasadzeń drzew z zachowaniem gatunku i sposobu kształtowania, zgodnie z historyczną formą zagospodarowania ulicy,
- e) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 5,5 m, o stylizowanej formie zgodnej architekturą historyczną z lat 20. XX wieku,
- f) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 150 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy minimum \varnothing 25 mm,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci kanalizacji teletechnicznej;

4) warunki ochrony:

- a) teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
- c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

§ 62. Dla terenu 06.KD.D o powierzchni 0,2322 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) ulica dojazdowa (D) układu obsługującego,
- b) w granicach wydzielienia wewnętrznego 06/1.KD.D zachowanie historycznego przebiegu ulicy, w dalszej części planowany nowy przebieg ulicy;

2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazaną na rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z zakończeniem w formie placu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica jednoprzestrzenna oraz obustronne chodniki i nasadzenia zieleni przyulicznej,
- c) w granicach wydzielienia wewnętrznego 06/1.KD.D ustala się urządzenie ulicy w formie pieszego jezdni, z zachowaniem historycznej formy placu prowadzącego na tyły zabudowy przy ulicy Jugosłowiańskiej,

- d) dwustronny szpaler drzew,
- e) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 5,5 m,
- f) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 150 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy minimum \varnothing 25 mm,
 - sieci kanalizacji teletechnicznej;

4) warunki ochrony:

- a) teren w części objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren w części objęty strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – sylwety Starego Miasta - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 15,
- d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 16 ust.1.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 63. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla śródmiejskich terenów mieszkaniowych SM, terenów ogólnomieszkaniowych oznaczonych symbolami: OM/MW.01 i OM/MW.07 oraz terenów dla potrzeb powszechnych gminy OG/U;
- 2) 15% dla terenów ogólnomieszkaniowych oznaczonych symbolami: OM/MW.04 i OM/MW.06, objętych ochroną konserwatorską;
- 3) nie ustala się stawki dla terenów komunikacji drogowej KD, terenów technicznych TT oraz terenów ogólnodostępnych urządzeń sportowych i turystycznych UT.

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

- 1) 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 poz.651);
- 2) zmianach w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, uchwalonych uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100);
- 3) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej działek o numerach geodezyjnych: 115, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4 przy ul. Ceglanej, uchwalonej uchwałą Nr XXXIII/346/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 kwietnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 18, poz.359).

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 66. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Przepióra