

STARGARD SZCZECIŃSKI

Tereny otwarte “TO”

UCHWAŁA Nr IX/99/99

Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 20 kwietnia 1999 r.

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO - TERENY OTWARTE “TO”.

Jednostka projektowa:

Pracownia Autorska Architektoniczna
arch. Jerzy Modlinger
50-449 Wrocław, ul.Podwale 75
tel/fax (071) 343 47 49 w. *323

Zespół autorski

Projektanci planu:

mgr inż. arch. Krystyna Burkowa	- upr. do proj. w planowaniu nr 48/88
mgr inż. arch. Jerzy Modlinger	- upr. proj. nr 292/84/WBPP
mgr inż. arch. Ewa Modlinger	- upr. proj. nr 208/83/WBPP

Wrocław, kwiecień 1999 r.

UCHWAŁA Nr IX/99/99
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 20 kwietnia 1999 roku.

**w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu
Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem "TO".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm. Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 132, poz.775, z 1998 r. Nr 155, poz.1014, Nr 162, poz. 1126) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415, zm. Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, Dz.U. z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, Nr 141, poz. 943 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668) Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot zmian planu

§ 1

Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/307/96 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 3 września 1996 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz. 73, Nr 10, poz. 76, Nr 15, poz.137, z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, Nr 5, poz. 40, z 1997 r. Nr 12, poz. 95, z 1998 r. Nr 2, poz. 24, Nr 14, poz. 90) uchwala się zmianę planu dotyczącą wszystkich terenów otwartych oznaczonych symbolem "TO", zwaną dalej planem, którego ustalenia zostają wyrażone w postaci:

- 1) **zasad ogólnych** przeznaczenia i zagospodarowania terenów "TO" odnoszących się do całości obszaru planu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 2) **ustaleń warunków zagospodarowania** w obszarach oznaczonych "TO" kolejno numerami "TO"-(20) do "TO"-(30) zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 3) **rysunków planu** wykonanych na mapie w skali 1 : 1000 stanowiących załączniki od nr 1 do 12 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem ustaleń planu jest zróżnicowanie zapisów dotyczących dopuszczalnych form zagospodarowania terenu poszczególnych obszarów terenów otwartych "TO" w oparciu o lokalne warunki oraz umożliwienie użytkowania terenu nie naruszającego ogólnych zasad przeznaczenia .

§ 3

1. **Przedmiotem ustaleń planu** są tereny otwarte jako istotny element przyrodniczej przestrzeni miasta i obszar niebudowlany .
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe wyrażone zasadami ogólnymi, a dla poszczególnych lokalizacji wyodrębnionych obszarów, określa się dopuszczalne zagospodarowanie terenu niniejszą uchwałą.
3. Dopuszczalne zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 określają warunki dopuszczenia dla ustalonych graficznie obszarów na rysunku planu.
4. Przebieg obwodnic 01KGt i 03KZo oraz ulice - oznaczone na rysunku planu zgodnie z planem ogólnym miasta Stargardu Szczecińskiego - nie stanowią ustalenia niniejszego planu.
5. Ustalenia planu nie naruszają zasad obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji dla miasta określonych w planie ogólnym, a w szczególności ustalenia dopuszczalnego zagospodarowania w niniejszej uchwale nie kolidują z istniejącą lub planowaną miejską siecią infrastruktury i komunikacji, które nie stanowią ustalenia niniejszego planu.

§ 4

Na ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu składają się ustalone w niniejszej uchwale :

- 1) **zasady ogólne**, określone w rozdziale 2, obowiązujące w całym obszarze planu, uwzględniające :
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) układ funkcjonalno-przestrzenny miasta,
 - c) kompozycję miasta,
 - d) ochronę dziedzictwa kulturowego,
 - e) ochronę środowiska ,
- 2) **szczegółowe warunki zagospodarowania**, określone w rozdziale 3, dla poszczególnych wyodrębnionych obszarów "TO",
- 3) **oznaczenie graficzne** dla rysunku planu - załącznik 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **ustalenia graficzne** określone na rysunku planu - załączniki od 2 do 12 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Zasady ogólne przeznaczenia i zagospodarowania terenów otwartych

§ 5

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podstawową funkcję terenów otwartych "TO" jako tereny niebudowlane, o znaczeniu ogólnomiejskim, przyrodniczo-rekreacyjnym.
2. Lokalizacja wszelkiej zabudowy trwałej na terenach otwartych poza przypadkami wskazanymi w ustaleniach planu jest zabroniona.

3. Zabudowa gospodarcza istniejąca poza wskazanym terenem dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, może być zachowana jedynie jako zabudowa czasowa lub na zasadach określonych w szczegółowych warunkach niniejszej uchwały.

§ 6

Zasady uwzględniające układ funkcjonalno-przestrzenny miasta

1. Tereny otwarte nie stanowią rezerwy terenów budowlanych miasta oraz powstrzymują spontaniczne rozpraszanie osadnictwa i zabudowy poza wyznaczonymi strukturami miejskimi, co równocześnie służy efektywności technicznej i ekonomicznej systemów uzbrojenia miejskiego.

2. Ustala się zasadę zadrzewiania i zakrzewiania terenów otwartych, w szczególności wzdłuż cieków oraz na gruntach rolniczych o mniejszym znaczeniu produkcyjnym, jako zadrzewienia śródpolne, w celu poprawy niekorzystnego bilansu terenu zieleni do obszaru zabudowy w mieście.

3. Ustala się zasadę ciągłości terenów zieleni miejskiej i wolnych od zabudowy terenów otwartych o znaczeniu ekologicznym, klimatycznym i wypoczynkowym dla miasta.

4. Ustala się tereny otwarte, łącznie z terenami leśnymi, rolnymi, wód otwartych oraz miejskimi terenami zieleni, jako system z ciągami i strefami pieszymi, uzupełniający i współdziałający z systemem przestrzeni publicznych miasta.

§ 7

Zasady uwzględniające kompozycję miasta

1. Ustala się zasadę kształtowania i zagospodarowania terenów otwartych jako czytelnej struktury w krajobrazie przyrodniczo-kulturowym miasta .

2. System terenów otwartych i zieleni miejskiej należy uznać za istotny element kompozycji urbanistycznej miasta, decydujący o wizerunku i jakości przestrzeni miejskiej.

§ 8

Zasady uwzględniające ochronę dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się zasadę i warunki ochrony historycznych panoram zespołu staromiejskiego w obszarach podmiejskich.

2. W części terenów obowiązuje strefa ochrony archeologicznej z obowiązkiem wykonania interwencyjnych badań archeologicznych oraz uzyskania zgody poprzedzającej rozpoczęcie jakichkolwiek prac ziemnych, w tym również związanych z nasadzeniami trwałej zieleni w określonych stanowiskach ochrony.

3. Obiekty zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie bryły obiektu, formy i pokrycia dachów, podziałów elewacyjnych, detali architektonicznych.

4. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obszarach ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej, przy obiektach zabytkowych oraz w obszarach strefy ochrony archeologicznej

wymagają uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki w Szczecinie.

§ 9

Zasady uwzględniające ochronę i kształtowanie środowiska

1. Wyznaczenie i zagospodarowanie terenów otwartych realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.

2. Ustala się zasadę tworzenia terenów otwartych na zasadzie korytarzy i ciągów ekologicznych w mieście, jako elementów strefy kształtowania ekologicznego oraz renaturyzacji przyrodniczej obszaru wód i cieków w dolinie Iny.

3. Należy utrzymać i uzupełnić biologicznie czynne obszary w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych lub terenów rozwoju funkcji miejskich, jako elementy regulujące warunki zdrowotne życia w mieście.

4. Ochronie podlegają drzewa uznane za pomniki przyrody oraz zieleń miejska w obszarach publicznych, w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska .

5. Ustala się zakaz usuwania drzew i krzewów, w szczególności w przypadkach zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych, jak również gdy wiek nasadzeń nie przekroczył 30 lat , z wyłączeniem owocowych i plantacji.

6. Ustala się utrzymanie i ochronę sieci urządzeń melioracyjnych oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Wszelkie prace ziemne oraz projekty zadrzewień w obszarze rzek i urządzeń przeciwpowodziowych należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych - Rejonowy Oddział w Stargardzie Szczecińskim.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania dla wyodrębnionych obszarów

§ 10

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (20)**

- ograniczony od północy i wschodu granicą miasta oraz drogą na przedłużeniu ul.E.Orzeszkowej, od zachodu ul.Podleśną 08KZo i linią kolejową 5KK, od południa ograniczony terenem produkcyjno-składowym.

2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz ogrody i sady ze względów :

- 1) ochrony gruntów rolnych (RIII i R IV),
- 2) przyrodniczych powiązań w dolinie Iny,

3) sanitarnych i technicznych jako obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych oraz obszar położony poza terenem uzbrojenia miejskiego.

3. Wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu obszarach, dopuszcza się wygrodzenia działek o charakterze ogrodów działkowych z drewnianą zabudową altan, dla rekreacji indywidualnej, w granicach przeznaczenia terenów rolnych. Ustala się minimalną wielkość działki - 1000 m² z dopuszczeniem trwałej zieleni wysokiej. Grodzenie ogrodów dopuszcza się w odległości minimalnej 15m od granicy terenu ul.E.Orzeszkowej.

4. Dopuszcza się istniejącą zabudowę siedliskową oraz gospodarczą jako czasową, związaną wyłącznie z uprawami ogrodowymi i sadem, z ogrodzeniem drewnianym z żerdzi poziomych. Powyższe dopuszczenie nie dotyczy funkcji nierolniczej działalności gospodarczej i garaży.

5. Wprowadza się ograniczenia w charakterze architektury zabudowy gospodarczej i altan : lokalne formy obiektów tradycyjnych, wykończone drewnem, parterowe, bez piwnic z dachem krytym gontem lub dachówką.

6. Ograniczenia, o których mowa w ust. 4 i 5 należy uzgadniać w trybie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Ulica E.Orzeszkowej z cennym starodrzewem pełni funkcję alei spacerowo-rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym, wyprowadzającej z miasta. Należy utrzymać zielen alei oraz charakter drogi gruntowej i dojazdowej w terenie niezabudowanym z zakazem parkowania, które należy realizować w granicach działek.

8. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 11

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (21)**

- ograniczony od zachodu ul.E.Orzeszkowej, od północy granicą miasta, od wschodu rzeką Iną, od południa obwodnicą 01KGt i zabudową przy ul.Brzozowej. Teren dzieli ustalona w planie ogólnym obwodnica 01KGt .

2. Dla terenu określonego w ust.1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego, głównie łąk i pastwisk (ŁIII, PsIII) z dopuszczeniem zadrzewiania i zakrzewienia części terenów rolnych o mniejszym znaczeniu produkcyjnym.

3. Wyznacza się teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nowej zabudowy oraz trwałego grodzenia, z zapewnieniem parkowania samochodów w granicach działek

4. Dla zabudowy siedliskowej w wyznaczonym obszarze, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej, z dodatkową funkcją towarzyszącą o charakterze lokalnych usług i rzemiosła, nieuciążliwych dla środowiska i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi w zakresie rekreacyjno-turystycznym - agroturystyka: jazdy konne, kwatery prywatne.

5. Dla nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się następujące wymagania :

- 1) wysokość do dwóch kondygnacji, z poziomem parteru nie wyżej niż 1,5 m nad terenem,
- 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej.

6. Wydzielenie działki dla zabudowy, o której mowa w ust. 5 dopuszcza się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustala się minimalną szerokość działki 25 m przy ulicy z wjazdem obsługującym oraz minimalną wielkość działki 2000 m².

7. Ulica Wł.Reymonta 025KLG - lokalna główna z komunikacją zbiorową obsługującą zabudowę podmiejską i zagrodową. Należy utrzymać i uzupełnić zieleń przyuliczną. Nieprzekraczalny zasięg zabudowy od ulicy Wł.Reymonta jest ograniczony pasem terenu o szerokości 30m, wyznaczonym na rysunku planu terenem dopuszczalnej lokalizacji zabudowy.

8. Dla zabudowy określonej w ust. 3 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu ulicy,
- 2) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci - w 150 w ul.Wł.Reymonta,
- 3) zaopatrzenie w gaz realizować z istniejącej sieci - g 100 w ul.Wł.Reymonta,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb rozbudowę i skablowane przyłącza ,
- 5) dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych bądź stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków,
- 6) zaopatrzenie w ciepło realizować z indywidualnych źródeł ciepła,
- 7) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.

9. Ustala się zaostrzone wymagania sanitarne, w szczególności w zakresie indywidualnego gromadzenia i usuwania ścieków sanitarnych, ze względu na sąsiedztwo terenów wodonośnych oraz ustala się zakaz budowy indywidualnych ujęć wody.

10. Poza wyznaczonym terenem zabudowy dopuszcza się istniejącą zabudowę gospodarczą jako czasową i wyłącznie związaną z produkcją rolną oraz dopuszcza się grodzenie terenów rolnych trwałą zielenią i ogrodzeniem drewnianym z żerdzi poziomych.

11. Należy utrzymać zadrzewienia śródpolne oraz wprowadzać trwałą zieleń, a w szczególności zadrzewienia terenów wzdłuż cieków wodnych oraz wzdłuż dróg gruntowych i dojazdowych do pól.

12. Należy utrzymać powiązania przyrodnicze oraz przejścia piesze i rowerowe wzdłuż koryta rzeki Iny, pod wiaduktem drogi 01KGt -przy realizacji obwodnicy północnej.

13. Należy utrzymać wał przeciwpowodziowy, chroniący teren wzdłuż rzeki Iny na długości ul. Brzozowej przed zalewaniem przy wysokich stanach wody w rzece.

14. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 12

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (22)**

- usytuowany przy północnej granicy miasta, pomiędzy oczyszczalnią ścieków a ul. Morską - drogą do wsi Kłépino, od południa przylega do terenu ogrodów działkowych. Teren dzieli ustalona w planie ogólnym obwodnica 01KGt.

2. Dla całego terenu określonego w ust.1 ustala się uprawy polowe, łąki i pastwiska, które stanowią powiązania przyrodnicze wzdłuż krawędzi wysoczyzny.

3. Należy utrzymać zakaz zabudowy i trwałych wygradzeń, z dopuszczeniem drewnianych z żerdzi poziomych na terenach rolnych.

4. Należy utrzymać powiązania przyrodnicze oraz przejścia piesze i rowerowe wzdłuż krawędzi wysoczyzny oraz koryta rzeki Iny, pod wiaduktem drogi 01KGt - w przypadku realizacji obwodnicy północnej.

5. Ulica Morska - droga do Kłépina 026KLG, biegnąca krawędzią wysoczyzny i wschodnią granicą terenu, stanowi ciąg o naturalnych walorach widokowych rozległych obszarów doliny Iny oraz panoramy staromiejskiej.

6. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 13

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (23)**

- ograniczony od zachodu zabudową przy ul. M. Drzymały i Kanałem Bydgoskim, od północy zabudową przy ul. Dalekiej. Od wschodu przylegają tereny ogrodów działkowych oraz ustalony planem ogólnym przebieg obwodnicy śródmiejskiej 03KZo.

2. Dla całego terenu określonego w ust.1 należy utrzymać zakaz zabudowy oraz dostępność terenu ze względu na znaczenie powiązań przyrodniczych i funkcji terenów zieleni publicznej, a w szczególności :

- 1) połączenie pierścienia plant staromiejskich z terenami ogrodów działkowych poprzez tereny otwarte wzdłuż obwodnicy śródmiejskiej - 03KZo,
- 2) położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej z kierunku północno-wschodniego,
- 3) częste zalewanie terenu wzdłuż rzeki Mała Krąpiel i Kanału Bydgoskiego przy wysokich stanach wody w rzece Inie.

3. Należy realizować powiązania przyrodnicze i funkcjonalne poprzez dostępne przejścia wzdłuż koryta rzeki Mała Krąpiel, na obu brzegach.

4. Należy utrzymać zielenią wysoką wzdłuż rzeki i kanału Bydgoskiego oraz trwale zagospodarować brzegi zielenią, tworząc naturalną obudowę biologiczną koryta jako renaturyzację rzeki.

5. Dopuszcza się użytkowanie rolne terenu oraz czasowe utrzymanie istniejących ogrodów działkowych, z warunkiem udostępnienia alei pieszej, o której mowa w ust. 3.

6. Dla terenu określonego w ust.1 z wyłączeniem istniejących ogrodów działkowych, dopuszcza się zabudowę gospodarczą jako czasową, jedynie dla funkcji nieuciążliwej dla środowiska, pod warunkiem:

- 1) dopuszczenia, nie dłużej jak do czasu realizacji obwodnicy śródmiejskiej, z obowiązkiem usunięcia zabudowy i zagospodarowania terenu zielenią po okresie dopuszczenia,
- 2) udostępnienia przejścia wzdłuż rzeki.

7. Dla poprawy warunków zagospodarowania terenu zabudowy przy ul.Światopełka (OM.C7 - wg oznaczeń planu ogólnego) dopuszcza się wydzielenie pasa terenu o szerokości 6m, z możliwością wygradzenia i zagospodarowania łącznie z terenem zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (24)**

- usytuowany na południe od terenów zielonych przy ul.Gdańskiej, pomiędzy rzeką Mała Krąpiel, ul.Źródlaną i ul.Grunwaldzką a ul.Rolniczą, aż do południowej granicy miasta na linii kolejowej 3KK. Teren dzieli ustalona w planie ogólnym obwodnica 01KGt .

2. Dla całego terenu określonego w ust.1 należy utrzymać zakaz zabudowy ze względów :

- 1) przyrodniczych powiązań wzdłuż rzeki Mała Krąpiel,
- 2) ochrony gruntów rolnych (ŁIII),
- 3) sanitarnych i technicznych jako obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych oraz tereny częściowo podmokłe i podtapiane w południowej części.

3. Ustala się utrzymanie użytkowania rolnego: uprawy polowe, łąki pastwiska i ogrody z dopuszczeniem, jedynie w obszarach istniejących siedlisk, zabudowy mieszkalno-gospodarczej związanej wyłącznie z gospodarstwem rolnym.

4. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące wymagania w zakresie wymiany, rozbudowy i przebudowy :

- 1) wysokość do dwóch kondygnacji, z poziomem parteru nie wyżej niż 1,5 m nad terenem,
- 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej.

5. Dopuszcza się grodzenie terenów rolnych trwałą zielenią drzew i krzewów oraz płotami drewnianymi z żerdzi poziomych - wzdłuż rzeki w odległości minimalnej 5 m od brzegu.

6. Należy utrzymać i uzupełniać zielenią wysoką wzdłuż rzeki i cieków wodnych, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zagospodarować brzegi i tereny podtapiane zielenią lęgową, tworząc naturalną obudowę biologiczną jako renaturyzację rzeki.

7. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 15

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (25)**

- usytuowany pomiędzy ul.Nowowiejską 032KLG, ul.Gen.Wł.Andersa oraz ul.Bydgoską 010KZo, ograniczony od południa linią kolejową 3KK oraz zabudową przy ul.alei Dębowej i ul.Gen.Wł.Sikorskiego od północy.

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego, łąk, pastwisk i ogrodów z dopuszczeniem istniejącej zabudowy siedliskowej związanej z produkcją rolniczą.

3. Wyznacza się teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, wzdłuż ul.Gen.Wł.Sikorskiego, ul.alei Dębowej i ul.Gen.Wł.Andersa z parkowaniem samochodów w granicach działek własnych.

4. Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej, wprowadza się ograniczenia w zakresie charakteru architektury dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 i 3 :

- 1) zabudowa bez piwnic, o wysokości jednej kondygnacji, na podmurówce do 1,5 m nad teren,
- 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej,
- 3) dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe lub kopertowe, kryte dachówką.

5. Dla dopuszczalnej zabudowy, o której mowa w ust. 3 ustala się wydzielenie działek zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustala się minimalną szerokość działki 25m przy ulicy z wjazdem obsługującym oraz minimalną wielkość działki 2000 m².

6. Dopuszcza się trwałe grodzenie w obszarach wyznaczonych dla zabudowy. Na terenach rolnych, na zapleczu zabudowy, dopuszcza się ogrodzenia drewniane z żerdzi poziomych.

7. Należy utrzymać zieleń przy ul.alei Dębowej i ul.Gen.Wł.Sikorskiego z cennym starodrzewem oraz charakter dróg gruntowych, które pełnią funkcję dojazdową oraz alei pieszej, spacerowo-rowerowej, o znaczeniu rekreacyjnym, wyprowadzającej z miasta .

8. Dla zabudowy określonej w ust. 2 i 3 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu ulicy,
- 2) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci - w 200 w ul.Gen.Wł.Sikorskiego, w 110 w ul.aleja Dębowa, w 100 w ul.Gen.Wł.Andersa,
- 3) zaopatrzenie w gaz realizować z istniejącej sieci -g 100 w ul.Gen.Wł.Sikorskiego, g 150 w ul.Bydgoskiej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb rozbudowę i skablowane przyłącza ,

- 5) dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bez-odpływowych bądź stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków,
- 6) zaopatrzenie w ciepło realizować z indywidualnych źródeł ciepła,
- 7) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.

9. Ze względu na konieczność uwzględnienia warunków określonych w ust. 7 i 8, dopuszcza się wyznaczenie linii rozgraniczającej dla wyżej określonych ulic, o szerokości 30m pasa terenu, zgodnie z zasięgiem dopuszczalnej zabudowy określonym na rysunku planu.

10. Ustala się publicznie dostępne przejście pieszo - rowerowe wzdłuż nasypu kolejowego, łączące ulice : Nowowiejską, Gen.Wł.Sikorskiego, Gen.Wł.Andersa, Bydgoską z aleją Dębową według ustaleń graficznych na rysunku planu.

11. Należy utrzymać wał ziemny pod wiaduktem, u wylotu alei Dębowej, chroniący tereny miejskie przed zalewaniem od strony rzeki Krąpiel.

12. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 16

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (26)** - usytuowany na południe od torów kolejowych, na zachód od ul.Bydgoskiej i granicy miasta wzdłuż cieków wodnych, na północ od rzeki Krąpiel.

2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego z zakazem zabudowy oraz grodzienia dla całości obszaru, poza istniejącymi siedliskami.

3. Ustala się teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla obszaru istniejącej zabudowy siedliskowej z dojazdem od ul.Bydgoskiej oraz parkowaniem samochodów na działce własnej.

4. Dla zabudowy w wyznaczonym terenie, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej, z dodatkową funkcją towarzyszącą o charakterze lokalnych usług i rzemiosła, nieuciążliwych dla środowiska i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi w zakresie rekreacyjno-turystycznym - agroturystyka: jazdy konne, kwatery prywatne.

5. Dla dopuszczalnej zabudowy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące wymagania w zakresie wymiany, rozbudowy i przebudowy :

- 1) wysokość do dwóch kondygnacji, bez podpiwniczenia, na podmurówce do wysokości 1,5 m nad teren,
- 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej.

6. Dla zabudowy określonej w ust. 3 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu ul. Bydgoskiej,
- 2) zaopatrzenie w wodę realizować z ujęć własnych lub poprzez rozbudowę sieci w ul. Bydgoskiej ,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb rozbudowę i skablowane przyłącza ,
- 4) dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych bądź stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków,
- 5) zaopatrzenie w ciepło i gaz realizować z indywidualnych źródeł,
- 6) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.

7. Należy utrzymać oraz uzupełniać zadrzewienie wzdłuż drogi polnej pieszo-rowerowej, przy nasypie kolejowym w części północnej, narażonej zalewaniem wodą z rzeki Krąpiel, wzdłuż kanału melioracyjnego oraz wzdłuż koryta rzeki.

8. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 17

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (27)**
- usytuowany na południe od torów kolejowych, przy drodze polnej biegnącej wzdłuż rzeki Krąpiel.
2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego lub terenów zieleni, jako otwartych z ekspozycją w kierunku północnym.
3. Zakaz zabudowy i trwałego grodzenia dotyczy całości terenu określonego w ust. 1.
4. Dopuszcza się zadrzewienia wzdłuż dróg polnych w kierunku północ-południe.
5. Wyznacza się trasę pieszo-rowerową biegnącą wzdłuż rzeki Krąpiel po drodze polnej, która stanowi równocześnie groblę chroniącą grunty przed wylewem rzeki.

§ 18

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (28)**
- usytuowany na zachód od linii kolejowej i ul. Wł. Broniewskiego, pomiędzy ul. Spokojną a stacją kolejową Stargard Szczeciński Osiedle Pyrzyce.
2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego (R III) lub terenów zieleni, jako otwartych z ekspozycją w kierunku miasta oraz utrzymanie zieleni śródpolnej i naturalnych cieków.
3. Zakaz zabudowy i trwałego grodzenia dotyczy całości terenu określonego w ust. 1.
4. Wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu obszarach, dopuszcza się wygrodzenia działek o charakterze ogrodów działkowych z dopuszczalną drewnianą zabudową altan, dla rekre-

acji indywidualnej, w granicach przeznaczenia terenów rolnych. Ustala się minimalną wielkość działki - 1000 m² z dopuszczeniem trwałej zieleni wysokiej.

5. Należy wyznaczać lokalizację planowanych magistrali uzbrojenia podziemnego w obszarze w liniach rozgraniczających ulicy 06KZ-1 - ustalonej w planie ogólnym.

6. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

§ 19

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (29)**

- usytuowany na południe od ul.Lotników 029KLG i na zachód od ul.Gen.L.Okulickiego i linii kolejowej do Pyrzyc.

2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie terenów rolnych (R III) lub terenów zieleni jako otwartych, z dopuszczalnym zadrzewieniem i zakrzewianiem.

3. Ustala się zakaz zabudowy i trwałego grodzenia dla całości terenu określonego w ust. 1 z uwagi na powiązania przyrodnicze i rekreacyjne przyległego lasu i obszarów rolnych, w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

4. Dla poprawy warunków zagospodarowania terenu zabudowy (MP.K4 - wg oznaczeń planu ogólnego) dopuszcza się wydzielenie pasa terenu z możliwością wygrodzenia i zagospodarowania łącznie z terenem zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się publiczną dostępność terenu poprzez ścieżki piesze i rowerowe - teren o walorach naturalnego krajobrazu.

§ 20

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (30)**

- usytuowany po obu stronach rzeki Małej Iny, od zachodu ograniczony terenem rolnym i stawami, od wschodu granicą miasta. Przez teren przebiega ul.Główna 030KLG do Witkowa.

2. Zakaz zabudowy, również czasowej: gospodarczej, altan, garaży oraz zakaz trwałego grodzenia dotyczą całości terenu, określonego w ust. 1.

3. Ustala się wprowadzenie trwałej zieleni wysokiej w formie zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż rzeki oraz naturalnych łąk - jako istotny element powiązań przyrodniczych w sąsiedztwie terenów rolnych. W projektach zadrzewień wzdłuż rzeki należy uwzględnić dostęp do rzeki w przypadku robót mechanicznych przy konserwacji lub regulacji rzeki.

4. Ustala się publiczną dostępność terenu poprzez ścieżki piesze i rowerowe wzdłuż rzeki w kierunku miasta - teren o walorach naturalnego krajobrazu.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 21

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym niniejszym planem.

§ 22

1. W związku z ustaleniami niniejszej uchwały w obszarach: TO(21), TO(25), TO(26), dla terenów dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, wyraża się zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej, na warunkach szczegółowych dla poszczególnych obszarów określonych w § 11, § 15 i § 16.

2. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w ust. 1 dotyczy gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, klasy V i VI oraz klasy IV o zwartym obszarze zmiany przeznaczenia nie przekraczającym 1 ha, według zestawienia :

Teren - obręb	numery działek dla których w części ustalono obszary dopuszczalnej lokalizacji zabudowy	pow. ha	klasy	rodzaj użytku
TO (21) Obręb 2	7, 8, 9, 10, 11/2, 11/3, 11/5, 11/7, 45, 46, 47, 57, 58, 59, 141/8, 419, 420,	2,69	IV, V, VI	R, Ł, Ps
TO (25) Obręb 12	287/1, 287/3, 287/5, 288, 289, 291, 292, 293/1, 329, 330, 331, 332, 338, 339, 340, 341, 342, 347, 387, 397, 398, 399/2, 401, 402	4,45	IV, V	R, Ł, Ps
TO (26) Obręb 18	106, 108, 109	0,67	IV, V	R, Ł
Łącznie		7,81		

§ 23

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące terenów otwartych oznaczonych "TO", objętych zmianą planu, zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego - Uchwała nr LXXXIII/451/94 z dnia 17.05.1994 r.

§ 24

Zarząd Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Ryszard Wierzbicki