

WYPIS I WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI

Dotyczy: działek oznaczonych numerami 27/6, 27/7, 27/19, położonych w obrębie ewidencyjnym Ulikowo.

Niniejszym informuję, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjęte Uchwałą Nr XIX/127/16 Rady Gminy Stargard z dnia 30 czerwca 2016 roku, dla terenu działek 27/6, 27/7, 27/19 położonych w obrębie ewidencyjnym **Ulikowo** określa następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

działka 27/6 – teren ujęcia wody (WZ),

działka 27/7 – teren ujęcia wody (WZ),

działka 27/19 – grunty orne, w części teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej (M,U), w części teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej (RU,U,M), zainwestowanie terenu – park podworski (ZP), w części istniejąca stacja transformatorowa, w części obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 (SOO) – „Dolina Krapieli” (PLH 320005), w części zespół przyrodniczo – krajobrazowy – Dolina rzeki Krapieli (ZPK 1), w części strefa „W-I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w części strefa „W-II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w części strefa „W-III” pełnej ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w części proponowany rezerwat przyrody – „Dolina Krapieli” (R2).

WYPIS I WYRYS

z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, dotyczący terenu działek 27/6, 27/7, 27/19, położonych w obrębie ewidencyjnym **Ulikowo**.

Cytat:”.....

II. Uwarunkowania rozwoju gminy

(...)

8. Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

(...)

8.2 Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W I”

Celem niniejszego rozdziału jest sformułowanie wytycznych archeologiczno-konserwatorskich umożliwiających przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu gminy Stargard Szczeciński.

8.2.1 Strefa „WI” – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa „W.I.” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz

pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków,

- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

8.2.2 Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W I”

(...)

3. Ulikowo, stan 1 (AZP:32-11/34) wpisane do rejestru zabytków pod nr 591 decyzją nr Kl.I.6801/32/68 z dnia 16.12.1968r.

4. Ulikowo, stan 3 (AZP:32-11/11) wpisane do rejestru zabytków pod nr 722 decyzją nr Kl.I.6801/4/72 z dnia 16.12.1968r.

8.3 Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W II”

8.3.1 Strefa „W.II.” – częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa „W.II.” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

8.3.2 Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W II”

(...)

21. Strachocin, stan. 6 (AZP:32-11/27)

(...)

8.4 Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W III”

8.4.1. Strefa „W.III.” – ograniczonej ochrony archeologicznej, polegającej na prowadzeniu obserwacji archeologicznej w formie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego w przypadku podejmowania prac związanych z robotami ziemnymi. Strefa „W.III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

8.4.2. Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W III”

(...)

514. Ulikowo, stan. 2 (AZP:32-11/35)

(...)

517. Ulikowo, stan. 8 (AZP:32-11/31)

(...)

521. Ulikowo, stan. 12 (AZP:32-11/40)

(...)

9. Stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

9.1 Zaopatrzenie w wodę

Z wodociągów w gminie korzysta 90% ludności. Obszary nie obsługiwane: to peryferyjnie położone kolonie niektórych wsi w których zaopatrzenie w wodę odbywa się z indywidualnych studni zagrodowych.

Zestawienie istniejących wodociągów na terenie gminy Stargard Szczeciński
stan na dzień 08.06.2006r.

Lp.	Miejscowość	Ilość studni	Wydajność (m3/d)	Strefy ochronne	Użytkownik
1.	LUBOWO - Rogowo - Kłépino - Grzędzice Żarowo	2	624	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński

2.	GRABOWO: - Kicko (g. Stara Dąbrowa) - Kiczarowo - Kol. Grabowo Dolne	2	208	bezpośrednia	Skarb Państwa
3.	TYCHOWO: - Święte - Strachocin - Sułkowo	2	440	bezpośrednia	Skarb Państwa
4.	POCZERNIN: - Sowno - Strumiany - Kępinka - Smogolice	2	310	bezpośrednia	Skarb Państwa
5.	LIPNIK: - Wierzchład - Golczewo - Koszewo - Koszewko - Skalin - Kunowo (gmina Kobylanka)	3	260	bezpośrednia pośrednia	Skarb Państwa
6.	STRZYŻNO: - Kurcewo - Witkowo	2	260	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
7.	BARZKOWICE: - Golino	2	1120	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
8.	WARCHLINO: - Warchlinko	2	150	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
9.	MAŁKOCIN	2	215	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
10.	TRZEBIATÓW:	1	90	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
11.	PĘZINO	2	470	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
12.	KRĄPIEL	2	520	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
13.	ULIKOWO	3	240	bezpośrednia	Gmina Stargard Szczeciński
14.	WITKOWO PIERWSZE	2	800	bezpośrednia	AGROFIRMA WITKOWO
15.	RADZISZEWO	2	234	bezpośrednia	AGROFIRMA WITKOWO
16.	KOSZEWO	3	150	bezpośrednia	Teras Ranch Company

(...)

III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

1. W zakresie ochrony środowiska

1.1. Obiekty i obszary projektowane i proponowane do ochrony

1.1.1. Projektowane formy ochrony

- Obszary Natura 2000

W gminie Stargard Szczeciński znajdują się następujące fragmenty projektowanych specjalnych obszarów ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000:

- PLH Dolina Krąpieli (PLH320005) – kręty, wąski i głęboko wcięty w wysoczyznę dennomorenową fragment doliny rzeki Krąpiel. W części wschodniej dolina V- kształtna, pokryta lasem. Rzeka o naturalnym, silnie meandrującym korycie, stoki o zróżnicowanym nachyleniu (osiągają do 16 metrów wysokości). W części północnej doliny, jej dno i zbocza pokryte są bogatymi florystycznie łęgami jesionowo – olszowymi, grądami i kwaśnymi buczynami. W części południowej łęgi wierzbowo – topolowe oraz jesionowo – olszowe sąsiadują z wilgotnymi łąkami ekstensywnie użytkowanymi. Na stosunkowo niewielkim obszarze skupia się bogactwo flory i fauny. Do walorów tego obszaru można zaliczyć: górski charakter rzeki, nieuregulowane koryto, naturalny układ roślinności w dolinie, bogactwo florystyczne. Obszar ma również duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności. Zagrożeniami są m.in.: plany wykonania zbiornika zaporowego; zanieczyszczenie powietrza; wydeptywanie i erozja zboczy; nielegalne wysypiska odpadów; stopniowa sukcesja roślinności na pobliskich łąkach związana z zaniechaniem użytkowania użytków zielonych. Obszar obecnie nie jest chroniony, jednak projektuje się utworzenie rezerwatu przyrody oraz zespołu przyrodniczo – krajobrazowego. Sprawującym nadzór jest Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie, Nadleśnictwo Dobrzany.

- **Rezerwaty przyrody**

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody są to obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz elementy przyrody nieożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych, naukowych, kulturowych lub krajobrazowych.

- **R 1 rezerwat przyrody „Dolina Krąpieli”** projektowany przez prof. M.

Jasnowskiego 1978r., podtrzymany w Waloryzacji przyrodniczej (1999). Jest to obszar pomiędzy miejscowościami Pęczyno-Ulikowo. Rzeka na tym odcinku ma charakter rzeki górskiej, krajobraz całej doliny oraz gatunki roślin i zwierząt są typowe dla terenów podgórskich. Celem ochrony krajobrazu doliny rzeki Krąpieli, na jej przełomowym odcinku jest zachowanie zróżnicowanych fitocenoz oraz bogato występujących populacji gatunków chronionych roślin i zwierząt. Z gatunków ginących na Pomorzu występuje tam kokorycz pusta i kokorycz wątła, a z gatunków ginących w skali kraju znajduje się tam duże stanowisko kokoryczy drobnej znajdującej się na liście ginących gatunków w Polskiej Czerwonej Księdze Roślin. Dodatkowo dolinę rzeki charakteryzują dobrze zachowane florystycznie grądy, łęgi oraz murawy kserotermiczne. Jest to korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Zagrożeniami dla tego obszaru są zanieczyszczenia rzeki jej regulacja, nieprawidłowa gospodarka leśna, erozja zboczy wokół rzeki, pożary lasu. Na tym terenie nie jest ostatecznie wyjaśniona sprawa budowy zbiornika retencyjnego. Zbiornik retencyjny posiada swoje odzwierciedlenie w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego”.

(...)

- Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe

Zespoły przyrodniczo – krajobrazowe wyznacza się w celu ochrony cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego dla zachowania jego wartości estetycznych.

- ZPK 1 „Dolina rzeki Krąpieli” - zespół obejmuje całą dolinę rzeki Krąpieli. Podmiotem ochrony jest krajobraz doliny, miejsca zróżnicowanych fitocenoz, oraz bogatej populacji gatunków chronionych roślin i zwierząt. Obszar ten jest istotny dla ochrony bioróżnorodności – stwierdzono tu występowanie 12 rodzajów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej (typy siedlisk, których ochrona wymaga tworzenia obszarów chronionych) i 5 gatunków z załącznika II dyrektywy Siedliskowej (gatunki zwierząt i roślin, których ochrona wymaga tworzenia obszarów chronionych). Zagrożeniami dla tego obszaru są zanieczyszczenia rzeki i jej regulacja, nieprawidłowa gospodarka leśna, erozja zboczy przy rzece, pożary lasu.

(...)

2. Obszary i zasoby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i krajobrazu

(...)

2.3 Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – warunki i zasady ochrony

Warunki i zasady ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

I. Warunki ochrony konserwatorskiej określają stanowiska objęte ochroną, zakres ochrony oraz sposób użytkowania dóbr kultury, jakimi są stanowiska archeologiczne.

II. Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują:

1. organy administracji rządowej,
2. organy administracji samorządowej,
3. służby komunalne,
4. państwowe jednostki organizacyjne,
5. samorządowe jednostki organizacyjne,
6. osoby prawne,
7. osoby fizyczne.

III. Wymienieni w pkt. II zobowiązani są w stosunku do dóbr kultury do:

1. zapewnienia im warunków trwałego zachowania, konserwacji, rekonstrukcji i odbudowy na zasadach naukowych;
2. uzgadniania ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków założeń, projektów inwestycyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
3. uzyskania zezwolenia na wszelkie prace i roboty w obrębie granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
4. zawiadomienia o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan zachowania stanowiska archeologicznego;
5. zawiadomienia w ciągu jednego miesiąca o zmianie właściciela bądź użytkownika terenu objętego granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
6. ujawnienia w księgach wieczystych na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisów do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego.

IV. Warunki ochrony konserwatorskiej winny być przestrzegane przy:

1. stanowieniu praw miejscowych i przepisów gminnych;
2. opracowywaniu planów realizacyjnych zagospodarowania przestrzennego;
3. wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę;
4. wydawaniu decyzji dot. gospodarki terenami i podziałów własnościowych;
5. wydawaniu decyzji dot. sposobu użytkowania i eksploatacji terenu objętego ochroną konserwatorską.

V. Zasady ochrony archeologicznej:

Strefa "W.I."

Obowiązujące rygory w strefie "W.I.":

- Zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.). Zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji.
- W przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa "W.II." częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa "W.II." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie "W.II.":

- Zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków.
- Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
- W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września.
- Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa "W.III." ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa "W.III." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązujące rygory w strefie "W.III.":

- Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-godniowym.
- Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

(...)

4. W zakresie rozwoju systemów infrastruktury i komunikacji.

4.1 Dla systemów zaopatrzenia w wodę zakłada się:

- rozpatrzenie zasadności wyznaczenia i ustanowienia stref pośrednich ochronnych komunalnych ujęć wody dla Lubowa, Grabowa, Tychowa, Poczernina, Strzyżna, Barzkowic, Warchlina, Małkocina, Trzebiatowa, Pężina, Krapiela, Ulikowa, Witkowa Pierwszego, Radziszewa, Koszewa, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami,
- zestawienie pośrednich stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Lp.	Województwo	Powiat	Gmina	Lokalizacja a ujęcia wody	Właściciel/ użytkownik	Decyzja o ustanowieniu strefy	Data ustanowienia	Organ ustanawiający
1.	Zachodniopom	Stargardzki	Stargard Szcz.	Lipnik	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OSB-8/62226/8a/97	07.07.1997	Wojewoda Szczeciński
2.	Zachodniopom	Stargardzki	Stargard Szcz.	Stargard Szcz. – ujęcie „Południe	MPGK Stargard Szcz.	OSR-Ś-2/6226/1/99 BOA-II-hg-6/23/2000/AW	07.12.1999 09.03.2000	Wojewoda Zachodniopomorski Minister

				”				Środowiska
--	--	--	--	---	--	--	--	------------

– zestawienie bezpośrednich stref

Lp.	Województwo	Powiat	Gmina	Lokalizacja ujęcia wody	Właściciel/ użytkownik	Decyzja o ustanowieniu strefy	Data ustanowienia	Organ ustanawiający
1	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Golinko – Barzkowice	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OŚ.LG.622 3-76/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki
2	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Koszewko	Gmina Stargard Szcz.	OŚ.LG.622 3-77/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki
3	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Lubowo	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OŚ.LG.622 3-58-2/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki
4	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Pęczino	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OŚ.LG.622 3-78/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki
5	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Strzyżno	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OŚ.LG.622 3-64/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki
6	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Trzebiatów	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OŚ.LG.622 3-63-1/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki
7	Zachodniopom.	Stargardzki	Stargard Szcz.	Warchlino	Wodoc. Zachodniopom. Goleniów	OŚ.LG.622 3-78/01	04.09.2001	Starosta Stargardzki

Strefa ochronna ujęć wód powierzchniowych

L.p.	Gmina	Lokalizacja	Właściciel	Miejscowości zaopatrywane w wodę z ujęcia	Decyzja o ustanowieniu strefy ochronnej	Data ustanowienia strefy ochronnej	Data ważności
1	Stare Czarnowo	Żelewo – jezioro Miedwie	ZWIK Szczecin	Szczecin	Rozporz. Nr 10/2005 Dyr. RZGW Szczecin	21.09.2005	

- Rozbudowa i modernizacja wodociągów wiejskich z uwzględnieniem nowych materiałów i średnic,
 - Opracowanie programu zaopatrzenia gminy w wodę w sytuacjach kryzysowych,
 - adaptacja istniejących nieczynnych studni na studnie publiczne, zgodnie z opracowanym programem,
 - Likwidacja nie eksploatowanych studni i ujęć na podstawie projektu likwidacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - Uporządkowanie gospodarki ściekowej i odpadami w wyznaczonych i zatwierdzonych strefach ochronnych ujęć.
- (...)

6. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Istniejące obiekty użyteczności publicznej w poszczególnych wsiach do zachowania, modernizacji lub nowych inwestycji o znaczeniu lokalnym to:

6.1 w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- budowa systemu kanalizacyjnego w południowo zachodniej części gminy Stargard Szczeciński (miejscowości: Golczewo, Skalin, Wierzchłąd, Koszewko, Koszewo),
- budowa systemu kanalizacji sanitarnej Grzędzice – Żarowo – Lubowo – Rogowo – Smogolice – Poczernin – Sowno,
- budowa systemu kanalizacji w ramach aglomeracji Ulikowo (miejscowości: Ulikowo, Pężino, Trzebiatów, Kiczarowo, Grabowo),
- budowa systemu kanalizacji sanitarnej Małkocin – Kłépino,
- budowa kanalizacji do pojedynczych gospodarstw domowych na terenie całej gminy,
- budowa i rozbudowa sieci wodociągowej na terenie gminy, w tym:
 - a) rozbudowa sieci wodociągowej na terenie gminy,
 - b) rozbudowa sieci wodociągowej – Grzędziczki,
 - c) budowa sieci wodociągowej – Wierzchłąd,
 - d) budowa sieci wodociągowej - Żarowo, ul. Reymonta,
 - e) budowa sieci wodociągowej - Krąpiel – Trzebiatów,
 - f) budowa sieci wodociągowej - Warchlino – Warchlinko,
 - g) budowa sieci wodociągowej - Małkocin – Siwkowo,
 - h) rozbudowa sieci wodociągowej – Ulikowo.
- przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe (doprowadzenie wody, kanalizacji) – współfinansowanie,
- modernizacja oświetlenia na terenie gminy,
- modernizacja dróg gminnych – zadanie ciągłe.
- obejście drogowe miejscowości Sowno i Krąpiel.

(...)

13. Kierunki i zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej

13.1. Jednostki funkcjonalno-przestrzenne

(...)

13.1.7. Jednostka struktury „K” i „L”

Obręby geodezyjne Pężino, Barzkowice, Ulikowo i Golina. Oprócz tych miejscowości sieć osadniczą tworzą: Kolonia Golinka i Kolonia Luboń. Jednostka ta jest najbardziej wysunięta na wschód gminy i w strukturze funkcjonalno-przestrzennej pełni specyficzną rolę. Teren ten z północnego wschodu na zachód przecina rzeka Pężinka. W północnych częściach tej jednostki występują fragmenty lasów. Pozostały teren to użytki rolne średnich klas bonitacyjnych. Nie mniej jednak miejscowość Barzkowice ze względu na swoje zainwestowanie pełniące funkcje doradczo-organizacyjne rolnictwa jest ważnym ośrodkiem w skali regionu. W oparciu o bazę naukowo-praktyczną zakłada się rozwój tej miejscowości i terenów przylegających pod różne funkcje (przemysłowe, usługowe i mieszkaniowe i wystawiennicze). Pężino – ze swoim historycznym zainwestowaniem i współcześnie rozwiniętą hodowlą fermową spełnia różne kreatywne funkcje w tym obszarze. Południowe i zachodnie znaczne partie gruntów ornych podlegają ochronie z zakazem zabudowy z wyłączeniem zabudowy zagrodowej i obiektów dla produkcji rolniczej.

Wieś Ulikowo, to obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usług rzemieślniczych. Wieś Pężino, to ośrodek wspomagający, w usługi różnego rodzaju mieszkającą tu ludność. Zakłada się rozwój tej miejscowości poprzez zabudowę mieszkaniową z usługami, usługami rzemieślniczymi i na bazie istniejącej zabudowy fermowej - rozwój przemysłu. Zabytki i dobra kultury ogrywają tu ważną rolę w osadnictwie.

W granicach zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stargard Szczeciński, w obrębie ewidencyjnym Ulikowo, zakłada się rezygnację z części nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych we wcześniejszych opracowaniach Zmiany Studium, w związku z wnioskami mieszkańców miejscowości Ulikowo, będących użytkownikami oraz współwłaścicielami wnioskowanych

nieruchomości. Przyjmuje się Kierunek rozwoju tych terenów jako tereny rolnicze, użytkowane w formie ogrodów przydomowych i pól uprawnych.

Wieś Golina pełni funkcję obsługi terenów rolniczych, zakłada się możliwość rozwoju zabudowy gospodarczej wsi i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych w tym obszarze musi uwzględnić projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy ZPK-1 „Dolina Krapieli”. Wszelka zabudowa kubaturowa powinna być odsunięta od krawędzi doliny rzeki w rejonie Ulikowa i Pężina.

(...)

13.3 Kierunki, wytyczne i wskaźniki w zagospodarowaniu terenów – wytyczne do planów.

13.3.1 Zasady i wytyczne ogólne

- Dla strefy istniejącego zainwestowania – poza wyznaczonymi nowymi strefami lokalizacji poszczególnych funkcji i zabudowy - ustala się kontynuację obecnej funkcji tj. zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, rekreacyjnej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej z możliwością jej rozbudowy, uzupełniania i przekształcania w zgodzie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami ochrony środowiska przyrodniczego.
- Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych elementów i form, do sprecyzowania w ustaleniach miejscowych planów w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i stanu zachowania wartości historycznych;
- Zasady wzajemnego oddziaływania i funkcjonowania poszczególnych funkcji w ramach jednej strefy funkcjonalnej regulować będą ustalenia planu miejscowego w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- Przy wyznaczaniu terenów do przekształceń należy uwzględniać potrzeby wynikające ze zwiększonego zapotrzebowania na miejsca parkingowe, przebiegi tras i ścieżek rowerowych, tras pieszych i konnych w powiązaniu z terenami rekreacyjnymi w gminie jak i w gminach sąsiednich.
- Na terenach objętych strefą ochronną ujęcia wód jeziora Miedwie należy stosować zasady określone w jednostce strukturalnej gminy o symbolu „A” – dla miejscowości Wierzchład, Koszewo, Koszewko, Skalin i częściowo Golczewo i Lipnik.
- Przy ustalaniu zasad zagospodarowania terenów z urządzeniami melioracyjnymi należy zachować ich drożność.
- Przy ustalaniu zasad zagospodarowania nowych terenów należy ustalać wielkość maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy w zależności od lokalnych warunków i występujących wartościowych elementów środowiska przyrodniczego.
- Należy również ustalać wymóg maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej, użytków ekologicznych, oczek wodnych, korytarzy ekologicznych.
- Dopuszcza się wykorzystanie dla celów zagospodarowania rekreacyjnego wydzielonych enklaw lasów przy terenach mieszkaniowych i rekreacyjnych, w tym terenów rekultywowanych, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i krajobrazu.
- Należy zachować wszelkie istniejące obiekty sportu i rekreacji ogólnodostępnej, takie jak boiska sportowe, place zabaw, świetlice, kluby wiejskie itp. Z możliwością ich rozbudowy. Ponadto w obrębie wsi, w których te obiekty nie występują należy sukcesywnie pozyskiwać tereny dla tych potrzeb.
- Przy ustalaniu zasad zagospodarowania należy uwzględniać ustalenia planów - jeśli takie będą opracowane, dla poszczególnych form ochrony przyrody objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych (rezerваты przyrody, Natura 2000 itp.). Ponadto należy uwzględnić wytyczne z innych programów określających prawne wymogi ochrony środowiska.
- Przy opracowywaniu nowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy w każdym planie uwzględnić przestrzeń publiczną nie mniej niż 10% obszaru objętego planem (w tym miejsca na parkingi, zielen, miejsca wypoczynkowe itd.), dla całych miejscowości lub ich znacznej części. Dla pojedynczych jednostek elementarnych udział przestrzeni publicznych w zależności od potrzeb.

13.3.2 Zasady i wytyczne szczegółowe do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia ogólne:

Zapisy symboli na mapie podstawowej „Studium” oznaczają:

1. Symbol pojedynczy np. „M” oznacza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną lub zbiorowego zamieszkania, stosownie do definicji stosowanych w prawie budowlanym. Takie same ustalenia dotyczą innych symboli występujących pojedynczo np. „UT” – usługi turystyczne, „P” – przemysł, „S” – składy itp.
2. Zapis symboli w formie „M, U” lub „M, UT” – oznacza, że funkcje na danym terenie mogą występować w formie równoważnej lub samodzielnej. Oznacza to że funkcja mieszkaniowa może dominować, a usługi będą uzupełniające lub odwrotnie, w zależności od potrzeb w tym zakresie.
3. Zapis symboli w formie „łamanej” np. „M/U” – oznacza, że funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa (funkcja wymieniona w pierwszej kolejności), a funkcja na drugim miejscu jest dopuszczalna w wielkości nie przekraczającej 40% powierzchni terenu.

Poniższe wytyczne nie odnoszą się do zabudowy plombowej lub sytuacji, w których nie mogą być one zrealizowane ze względu na uwarunkowania lokalne. Odnoszą się one przede wszystkim do nowego budownictwa.

Zasady zagospodarowania terenów: M;

Funkcje terenów:

- a) podstawowa:
 - mieszkaniowa z dominacją zabudowy jednorodzinnej w różnych formach: w tym zabudowa zagrodowa, wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- b) funkcje dopuszczalne:
 - usługowa,
 - rolnicza,
 - administracyjna obsługa ludności,
 - usługi komercyjne i publiczne,
 - kultura, oświata i sport,
 - infrastruktura techniczna,
 - zieleń urządzona,
 - ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
 - minimalna wielkość nowowydzielanych działek 1000m^2 , a w wyjątkowych wypadkach 800m^2 , a dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 300m^2 ;
 - wysokość projektowanej zabudowy (nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne w budownictwie jednorodzinnym i 4 kondygnacje nadziemne w budownictwie wielorodzinnym, przy czym adekwatnie druga i czwarta kondygnacja jako ukryta w dachu wysokim (o kącie nachylenia powyżej 30°), wyjątkowo w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się dachy płaskie, zawsze jednak należy uwzględnić istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jej parametry i nową zabudowę kształtować jako kontynuację istniejącej);
 - możliwość stosowania dominant (elementów wyższych od zakładanych wysokości), pod warunkiem przestrzennego uzasadnienia w krajobrazie;
 - nowe wydzielania działek w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających drogi, ulice, chyba że inny podział jest uzasadniony lokalnymi uwarunkowaniami;
 - należy przestrzegać zapisów planistycznych odnośnie stosowania form i materiałów architektonicznych nawiązujących do dziedzictwa kulturowego regionu;
 - ustala się dla danej jednostki elementarnej powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej i rekreacyjnej, na całym terenie maksymalnie do - 30% powierzchni działki;

Zasady zagospodarowania terenów: U; UR

- dla działek o funkcji usługowej ogólnej i usług rzemiosła nie określa się minimalnych parametrów wielkościowych;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się realizację usług na wydzielonych terenach w formie zespołów usługowych wraz z zielenią towarzyszącą – nie dotyczy usług wbudowanych;
- uciążliwość planowanych inwestycji usługowych musi zamknąć się w granicach własnych działek i terenu elementarnego;
- w przypadku zlokalizowania usług należy wprowadzać nasadzenia zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiedztwa terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych.

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - RU

- Istniejące obiekty produkcyjne – rolnicze do dalszego użytkowania. Dopuszcza się inne użytkowanie dla produkcji usługowej, rzemieślniczej i przemysłowej niezwiązane z produkcją rolniczą;
 - Należy zachować obiekty kubaturowe, które można modernizować, przekształcać i adoptować do nowych potrzeb, z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego oraz ład przestrzennego.
 - Obiekty fermowe istniejącej hodowli będące uciążliwe dla zabudowy istniejącej do likwidacji (np. ferma nerek w Strumianach).
 - Tereny upraw rolniczych, szklarni i poletek doświadczalnych
- (...)

Tereny rolnicze – R

Tereny rolnicze – użytkowane jako uprawa roli, łąk i pastwisk – jak dotychczasowo. Istnieje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i obiektów kubaturowych związanych z produkcją rolną.”.

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
Mirostawa Antczak

Załączniki

Nr 1. Wyrys ze Studium

Nr 2. Legenda

