

UCHWAŁA NR XXXIX/417/2018
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073 i poz.1566) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/141/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, 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: Podleśnej, Elizy Orzeszkowej**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:1000;
- 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: terenów o funkcji mieszanej, podmiejskich terenów mieszkaniowych, terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług, terenów technicznych, terenów otwartych oraz terenów komunikacji kolejowej i terenów komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 25,7 ha, ograniczony:

- 1) od strony południowo-zachodniej linią rozgraniczającą ulicę Podleśnej;
- 2) od strony północno-zachodniej granicą miasta;
- 3) od strony północno-wschodniej granicą miasta oraz linią rozgraniczającą ulicę Elizy Orzeszkowej;
- 4) od strony południowo-wschodniej planowaną obwodnicą północną miasta (bez obwodnicy).

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie 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.: TO.03, dla wydzielienia wewnętrznego np.: TO.03/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 03.KD.D, dla wydzielienia wewnętrznego np.: 03/1.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 wydzielienia 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 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 linię 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 wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy następujących elementów zabudowy: niezadaszonych schodów wejściowych do budynków, podjazdów i tarasów o wysokości do 0,50 m npt., 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 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 wykonczonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu krawędzi zewnętrznych wszystkich jego elementów - 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 określony w planie wskaźnik intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 elementu architektonicznego 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) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **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. Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wyznaczona wokół punktu osadniczego nr 112 oraz wokół punktu osadniczego nr 113;
- 2) fragment linii kolei wąskotorowej relacji Stargard Wąskotorowy – Stara Dąbrowa – Ińsko wpisanej do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-111 decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 grudnia 2002 r., znak: DZ-4200/25/O/2001/2002.

§ 7. 1. Strefę „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wyznaczono wokół dwóch punktów osadniczych z okresu średniowiecza nr 112 oraz nr 113 (arkusz AZP 32-10/113), której granice określa rysunek planu.

2. W granicach strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej inwestorów obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) prace ziemne w granicach strefy mogą być realizowane wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. Dla obiektu o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków - odcinka linii kolei wąskotorowej relacji Stargard Wąskotorowy – Stara Dąbrowa – Ińsko - obowiązują podane poniżej zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega:
 - a) funkcja obiektu, ewentualna zmiana wymaga zgody Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) zasadnicze rozplanowanie i ukształtowanie zagospodarowania terenu,
 - c) substancja budowlana oraz elementy infrastruktury kolejowej;
- 2) warunkiem ochrony w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków jest:

- a) trwałe zachowanie, udroźnienie, uczytelnienie i utrzymanie torowisk, w tym odsłonięcie odcinków zasypanych i zaasfaltowanych,
- b) zachowanie istniejących torów i innych elementów urządzenia torowiska (podbudowa, podkłady i inne elementy urządzenia torowiska),
- c) utrzymanie ukształtowania terenu, w tym skarp i nasypów,
- d) zakaz zabudowy obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem kolei wąskotorowej,
- e) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, uzgadnianie ze służbami ochrony zabytków wszelkich prac i zmian w obrębie obiektu zabytkowego oraz jego otoczeniu,
- f) wszelkie zmiany w obrębie obiektu zabytkowego wymagają zezwolenia służb ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego wynikające z przepisów odrębnych

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

§ 10. 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) ferm hodowlanych o liczbie zwierząt powyżej 50 DJP,
- c) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów samochodowych dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych,
- d) wprowadzania ścieków do ziemi oraz do wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne,
- e) zakładów wykorzystujących lub produkujących substancje niebezpieczne dla zdrowia,
- f) składowisk odpadów, wylewisk ścieków;

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 i częstotliwości ich opróżniania,
- d) wykonanie monitoringu lokalnego dla wszystkich stacji benzynowych oraz systematyczną kontrolę ich działania.

§ 11. 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 wpływać 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

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

- 1) tereny budowlane:
 - a) **IM** - tereny o funkcji mieszanej,
 - b) **PM** - podmiejskie tereny mieszkaniowe,
 - c) **CM/U** – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
 - d) **TT** - tereny techniczne;
- 2) tereny niebudowlane – **TO** - tereny otwarte;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) **KK** - tereny komunikacji kolejowej,
 - b) **KD** - tereny komunikacji drogowej.

§ 13. 1. **Tereny o funkcji mieszanej - IM** przeznacza się na cele mieszkaniowe oraz inne, które tylko nieznacznie zakłócają zamieszkanie. Na terenach już zainwestowanych należy dążyć do złagodzenia lub wyeliminowania uciążliwości sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-składowej.

2. Na terenach o funkcji mieszanej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych, w tym pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) obiektów produkcyjnych, usługowych i składowych, pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości dla środowiska do granic własnej działki;
- 3) obiektów gastronomicznych, i handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży określonej w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych oraz obiektów hotelowych;
- 4) obiektów administracyjnych, biurowych oraz obiektów dla celów kulturalnych, socjalnych, zdrowotnych i sportowych;
- 5) garaży i miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 6) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 25 miejsc do parkowania;
- 7) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;
- 8) dojazdów i dojazdów;
- 9) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 10) zieleni urządzonej.

3. W szczególności na terenach o funkcji mieszanej nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów o funkcji mieszanej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość – zastrzeżenia te obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy obiektów istniejących.

4. Inne użytkowanie terenów o funkcji mieszanej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny o funkcji mieszanej oznaczone symbolami: **IM.15** i **IM.17**, 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 konkretnej lokalizacji.

§ 14. 1. Podmiejskie tereny mieszkaniowe - PM przeznacza się na cele mieszkaniowe oraz dla innych funkcji występujących w strefie podmiejskiej, a nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. Są to tereny łączące różne funkcje specyficzne dla podmiejskiej strefy miasta.

2. Na podmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, lokalizowanie:

- 1) budynków gospodarczych związanych z utrzymaniem domu i ogrodu oraz budynków gospodarczych przeznaczonych na hodowlę zwierząt dla własnych potrzeb;
- 2) usług nieuciążliwych lokalizowanych jako funkcja towarzysząca budynkom mieszkalnym;
- 3) ogrodów i szklarni;
- 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) dojazdów i dojść;
- 7) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie podmiejskich terenów mieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono podmiejskie tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami: **PM.01, PM.02, PM.04, PM.05, PM.07, PM.09, PM.10, PM.11 i PM.13**, 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 konkretnej lokalizacji.

§ 15. 1. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług - CM/U przeznacza się na cele funkcji usługowych o charakterze centrotwórczym. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: biurowych, administracyjnych, handlowych, wystawienniczych, gastronomicznych, kulturalnych, hotelowych i usług ochrony zdrowia.

2. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) funkcji mieszkaniowych oraz mieszkań i apartamentów mieszkalnych wbudowanych na wyższych kondygnacjach, w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenów publicznych;
- 3) ogólnodostępnych 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) dojść i dojazdów;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkaniowych;
- 2) usług motoryzacyjnych oraz produkcyjnych;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

4. Inne użytkowanie terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren centralny miasta i miejsce koncentracji usług oznaczony symbolem **CM/U.06**, dla którego 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 konkretnej lokalizacji.

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

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

4. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny techniczne oznaczone symbolami: **TT.08 i TT.16**, 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.

§ 17. 1. Tereny otwarte – TO przeznacza się na tereny rolne, na których ze względu na ich znaczenie krajobrazowe lub funkcjonalno – przestrzenne ustalono ograniczenia dopuszczalnego użytkowania na cele rolnicze.

2. Na terenach otwartych dopuszcza się:

- 1) prowadzenie upraw polowych, łąk i pastwisk, pod warunkiem nieograniczania dostępności terenu;
- 2) prowadzenie tras pieszych, rowerowych i konnych;
- 3) budowę i utrzymanie dróg i liniowych elementów infrastruktury technicznej;
- 4) budowę i utrzymanie melioracji wodnych;
- 5) lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 6) lokalizowanie zabudowy zagrodowej w miejscach wskazanych w planie.

3. Na terenach otwartych zabrania się:

- 1) zalesiania;
- 2) zakładania sadów i plantacji krzewów.

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

5. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny otwarte oznaczone symbolami: **TO.03, TO.12-1, TO.12-2 i TO.14**, 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.

§ 18. 1. Tereny komunikacji kolejowej – KK przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu kolejowego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie torowisk, urządzeń organizacji ruchu, przystanków i obiektów zaplecza komunikacji kolejowej.

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

- 1) wiaduktów, kładek dla pieszych, dojeżdż i dojazdów;

- 2) obiektów i urządzeń dla obsługi podróżnych;
- 3) elementów urządzenia przestrzeni publicznych;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) pasów technicznych sieci infrastruktury;
- 6) oświetlenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

3. Lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych na terenach komunikacji kolejowej jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla transportu kolejowego.

4. Inne użytkowanie terenów komunikacji kolejowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **KK.18**, dla którego w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

§ 19. 1. Tereny komunikacji drogowej - KD przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu 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 wydzieleń 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) **01-1.KD.G, 01-2.KD.G i 01-3.KD.G** – ulica główna;
- 2) **02.KD.Z** – ulica zbiorcza;
- 3) **03.KD.D i 04.KD.D** – ulice dojazdowe;
- 4) **05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW i 12.KDW** - ulice wewnętrzne;
- 5) **13.KD.P, 14.KD.P i 15.KD.P** – drogi pieszo rowerowe.

§ 20. 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 zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 21. W granicach terenu objętego planem nie dopuszcza się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m². Ponadto ograniczenie dopuszczalnej wielkości powierzchni sprzedaży może zostać wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego terenu objętego planem:

- 1) ustala się obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 2) dopuszcza się podział terenu zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielania wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodne ze standardami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych;
- 4) ustala się zakaz podziału terenu dla lokalizacji indywidualnych garaży.

2. Wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny posiadać walory architektoniczne i estetyczne, zgodne z podmiejskim charakterem krajobrazu oraz położeniem w dolinie rzeki Iny.

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.

§ 23. W granicach planu wyznacza się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: KK.18, 01-1.KD.G, 01-2.KD.G i 01-3.KD.G.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 24. 1. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej: KK.18, 13.KD.P, 14.KD.P i 15.KD.P oraz ulice: 01-1.KD.G, 01-2.KD.G, 01-3.KD.G, 02.KD.Z, 03.KD.D, 04.KD.D, 13.KD.P, 14.KD.P i 15.KD.P.

2. Obszary przestrzeni publicznej są wyznaczane ścianami wewnątrz urbanistycznych.

3. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je wewnątrz urbanistycznych.

§ 25. 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, w tym minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę;
- 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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 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 wygląd - kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz koloryt otoczenia;
- 6) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 28. 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 pokój hotelowy lub apartament;
- 3) jedno miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy lub handlowy o powierzchni użytkowej od 25 m² do 50 m²;
- 4) dodatkowo jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i powierzchni sprzedaży lokalu handlowego powyżej 50 m²;
- 5) jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

3. W ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć 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. Dopuszcza się bilansowanie do obsługi zabudowy wielorodzinnej ogólnodostępnych miejsc do parkowania, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających sąsiednich ulic wewnętrznych.

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

Rozdział 5

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

§ 29. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu:

- 1) podstawowego – 01-1.KD.G, 01-2.KD.G, 01-3.KD.G (tzw. północne obejście miasta) i 02.KD.Z (ul. Podleśna);
- 2) obsługującego: 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej), 04.KD.D, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW i 12.KDW (ulice projektowane);
- 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.

§ 30. 1. Obsługę inżynierską 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 linie rozgraniczające ulic lub wydzieleń wewnętrznych wskazanych na rysunku planu, sieci uzbrojenia podziemnego kolidujące z planowaną zabudową, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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., utrudniające ruch pieszy i zakłócające ład przestrzenny.

§ 31. Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania terenów elementarnych znajdujących się w granicach planu miejscowego:

- 1) dopuszcza się udostępnianie terenów elementarnych oznaczonych symbolami: IM, PM oraz TO.12-1 i TO.12-2 pod zabudowę pod warunkiem wyposażenia tych terenów w sieci infrastruktury technicznej, w tym w sieć wodociagową oraz elektroenergetyczną;
- 2) nie dopuszcza się stosowania rozwiązań i urządzeń tymczasowych dla obsługi terenów funkcjonalnych w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną.

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

- 1) zasilenie obiektów z sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;
- 3) rzeczywista odległość nowo projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie normy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, zlokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu;
- 6) istniejące sieci kablowe elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) w miejscach skrzyżowania z planowanymi jezdniami należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) w zabudowie jednorodzinnej szafki energetyczne należy realizować jako element ogrodzenia posesji, dostępny dla gestora sieci.

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

- 1) zasilanie obiektów z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się zasilanie zabudowy w gaz z indywidualnych zbiorników podziemnych.

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

- 1) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła spełniający normy dotyczące ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów z planowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) zakaz prowadzenia nadziemnej sieci ciepłowniczej.

§ 35. 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 napowietrznej sieci telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach o kategorii IM, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) podłączenie inwestycji do 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 terenach: TO.03 i TO.14 dopuszcza się lokalizację studni publicznych, których szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym - w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza wymienionymi terenami, na pozostałych obszarach publicznych.

§ 37. 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) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki;
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z zasadą gospodarowania wodami opadowymi na terenie miasta;
- 7) segregacja odpadów i ich usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 8) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowanych w obiektach, z zapewnieniem bezpośredniego dostępu pojazdu specjalistycznego odbierającego odpady.

§ 38. 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.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1
Tereny o funkcji mieszanej - IM

§ 39. Dla terenu IM.15 o powierzchni 1,0163 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów produkcyjnych, hurtowni i składów,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²,
 - d) w granicach wydzielenia wewnętrznego IM.15/1 ustala się lokalizację otwartego rowu melioracyjnego;
 - 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,0 m, kąta położenia granic działki 85° - 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 10,5 m,
 - b) dachy płaskie lub wysokie, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
 - c) poziom sytuowania głównych wejść do budynków od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - d) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - e) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,40,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,80,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,35,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
 - f) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnych działkach;
 - 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) dojazdy do posesji z ulicy 12.KDW;
 - 6) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.
- § 40. Dla terenu IM.17 o powierzchni 2,5797 ha, ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów produkcyjnych, hurtowni i składów,

- c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,0 m, kąta położenia granic działki 80°-90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
 - b) dachy płaskie lub wysokie, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
 - c) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - d) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - e) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,40,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 1,20,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,35,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
 - f) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach,
 - g) zakaz lokalizowania otwartych placów składowych i parkingów powyżej 25 miejsc do parkowania,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnych działkach;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulic: 03. KD.D i 12.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

Rozdział 2

Podmiejskie tereny mieszkaniowe - PM

§ 41. Dla terenów: PM.01 o powierzchni 0,9373 ha i PM.04 o powierzchni 0,6371 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
 - b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,50 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylecia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.f, g,
- e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
- b) wjazdy na posesje z ulic: 05.KDW, 08.KDW i 09.KDW oraz z ulicy przyległej do granicy planu;

6) warunki ochrony:

- a) teren PM.01 w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 42. Dla terenu PM.02 o powierzchni 0,9710 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
- b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,5 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.f, g,
- e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
- b) wjazdy na posesję z ulicy 05.KDW oraz z ulicy przyległej do granicy planu;

6) warunki ochrony:

- a) teren w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymagania zawarte w § 7,
- b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 43. Dla terenu PM.05 o powierzchni 0,6310 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
 - b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,5 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
 - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego PM.05/1 dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m² i minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego PM.05/1 dopuszcza się zabudowę zwartą na granicy działki od strony ulicy 04.KD.D,
 - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,5 m,
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
 - e) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
 - f) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
 - g) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
 - h) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - i) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
 - j) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - k) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.g, h,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
 - b) wjazdy na posesje z ulic: 04.KD.D, 05.KDW i 09.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,

- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 44. Dla terenu PM.07 o powierzchni 0,7353 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,5 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
c) w granicach wydzielienia wewnętrznego PM.07/1 dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m² i minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
b) w granicach wydzielienia wewnętrznego PM.07/1 dopuszcza się zabudowę zwartą na granicy działki od strony ulicy 04.KD.D i wydzielienia CM.06/1,
c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,5 m,
d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
e) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
f) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
g) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
h) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
i) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
j) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
k) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.g, h,
e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich oraz w granicach wydzielania wewnętrznego CM/U.06/1,
- b) wjazdy na posesje z ulic: 04.KD.D, 06.KDW i 10.KDW oraz z wydzielania wewnętrznego CM/U.06/1;

6) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 45. Dla terenu PM.09 o powierzchni 0,6225 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
- b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,5 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linią zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.f, g,
- e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
- b) wjazdy na posesje z ulic: 06.KDW, 10.KDW i 11.KDW;

6) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 46. Dla terenów: PM.10 o powierzchni 0,2827 ha i PM.11 o powierzchni 0,8159 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
- b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
- c) w granicach wydzielienia wewnętrznego PM.10/1 ustala się lokalizację ogólnodostępnego przejścia pieszego;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,5 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- c) w granicach terenu PM.10 dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m² i minimalnej szerokości frontu działki 15,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
- b) w granicach jednostki PM.10 dopuszcza się zabudowę zwartą na granicy działki,
- c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,5 m,
- d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- e) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
- f) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- g) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- h) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- i) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- j) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- k) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,

- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.g, h,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) nawierzchnia przejścia pieszego w granicach wydzielenia wewnętrznych PM.10/1 gruntowa stabilizowana,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
 - b) wjazdy na posesję z ulic: 04.KD.D, 05.KDW, 06.KDW i 07.KDW;

6) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 47. Dla terenów: PM.13 o powierzchni 0,9951 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PM,
- b) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m², minimalnej szerokości frontu działki 22,5 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ=5,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,15 do 0,60,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,40$,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.f, g,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki - minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
 - b) wjazdy na posesje z ulic: 06.KDW, 07.KDW i 11.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

Rozdział 3

Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług – CM/U

§ 48. Dla terenu CM/U.06 o powierzchni 0,1875 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren centralny miasta i miejsce koncentracji usług przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów CM/U – lokalne centrum dla potrzeb obsługi zespołu zabudowy podmiejskiej,
 - b) nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów oraz lokali usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 600 m²,
 - d) w granicach wydzielienia wewnętrznego CM/U.06/1 ustala się dojście i dojazd do posesji sąsiednich zlokalizowanych w granicach jednostki PM.07;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
 - a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 360 m², minimalnej szerokości frontu działki 12,0 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca lub zespół zabudowy,
 - b) w przypadku zespołu zabudowy ustala się wymóg jednorodnego kształtowania całego zespołu,
 - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 8,5$ m,
 - d) dachy symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
 - e) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
 - f) dopuszcza się inne formy przekrycia budynków,
 - 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;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,60$,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,30 do 1,20,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,10,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w pasie terenu ulicy 04.KD.D sąsiadującym z terenem CM/U.06 i uwzględnienie ich w bilansie miejsc dla potrzeb obiektów,
 - f) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach, zakaz lokalizowania śmietników wolno stojących na terenie posesji;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 04.KD.D,
 - b) wjazdy na posesję z ulicy 04.KD.D oraz wydzielenia wewnętrznego CM/U.06/1;
- 6) warunki ochrony:
- c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11.

Rozdział 4 **Tereny techniczne - TT**

§ 49. Dla terenów: TT.08 o powierzchni 0,0399 ha i TT.16 o powierzchni 0,0374 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren techniczny przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów TT;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu zgodnie potrzebami techniczno-funkcjonalnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,60,
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 3,50 m;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
 - b) wjazdy na posesję z ulicy 05.KDW dla terenu TT.08 oraz 03.KD.D dla terenu TT.16;
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

Rozdział 5 **Tereny otwarte - TO**

§ 50. Dla terenu TO.03 o powierzchni 4,8765 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren otwarty przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów TO,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego T0.03/1 dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego przejścia pieszego;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu na działki rolne pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 2000 m², minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowę i utrzymanie śródpolnych dróg gospodarczych oraz podziemnych i nadziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- b) nawierzchnie ciągów pieszych gruntowe,
- c) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie szpaleru wzdłuż ciągów pieszych i granicy terenu, z pozostawieniem otwartego wnętrza,
- d) dopuszcza się przy ciągach pieszych lokalizację urządzonych miejsc rekreacyjnych w formie zadaszeń o powierzchni nieprzekraczającej 12 m²;

4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna z dróg przyległych;

5) warunki ochrony:

- a) teren w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 51. Dla terenów: TO.12-1 o powierzchni 1,0541 ha oraz TO.12-2 o powierzchni 0,7221 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren otwarty przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów TO,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- c) jako uzupełnienie funkcji rolniczej dopuszcza się usługi agroturystyczne,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przeznaczonych na hodowlę zwierząt dla własnych potrzeb gospodarstwa domowego, pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla miejsc zamieszkania;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 2000 m², minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej - mieszkaniowej i gospodarczej,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylecia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

- j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,08 do 0,50,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,40$,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.f, g,
 - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich,
 - b) wjazdy na posesję z ulic: 03.KD.D i 07.KDW oraz z ulicy przyległej do granicy planu;
- 6) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 52. Dla terenu TO.14 o powierzchni 3,4193 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren otwarty przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów TO,
 - b) w granicach wydzielienia wewnętrznego TO.14/1 ustala się lokalizację otwartego rowu melioracyjnego;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę i utrzymanie śródpolnych dróg gospodarczych oraz podziemnych i nadziemnych elementów infrastruktury technicznej,
 - b) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie szpaleru wzdłuż ciągów pieszych, rowu melioracyjnego i granicy terenu, z pozostawieniem otwartego wnętrza,
 - c) maksymalna wysokość elementów infrastruktury elektroenergetycznej $HZ = 45$ m,
 - d) dla linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m w obie strony od osi linii - zgodnie z rysunkiem planu), w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna istniejącymi zjazdami z ulicy 03.KD.D;
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

Rozdział 6
Tereny komunikacji kolejowej - KK

§ 53. Dla terenu KK.18 o powierzchni 0,7793 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren komunikacji kolejowej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów KK,

- b) linia kolei wąskotorowej do zachowania,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego: KK.18/1. KK.18/2 i KK.18/3 ustala się lokalizację przejazdów kolejowych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy – zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wzdłuż linii kolei wąskotorowej dopuszcza się prowadzenie dróg pieszo-rowerowych oraz sieci uzbrojenia terenu dla potrzeb obsługi terenów sąsiednich;
- 5) warunki ochrony:
 - a) teren linii kolei wąskotorowej wpisany do rejestru zabytków, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi - obowiązują wymogi określone w § 8,
 - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

Rozdział 7

Tereny komunikacji drogowej - KD

§ 54. Dla terenów: 01-1.KD.G o powierzchni 0,0363 ha, **01-2.KD.G** o powierzchni 0,0253 ha i **01-3.KD.G** o powierzchni 0,0315 ha, **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - ulica główna (G) układu podstawowego, pełniąca rolę północnego obejścia miasta;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jednostki stanowią funkcjonalną całość z terenami komunikacji drogowej planowanymi na terenie przyległym:
 - 01-1.KD.G fragment skrzyżowania planowanego obejścia północnego miasta z ulicą Elizy Orzeszkowej,
 - 01-2.KD.G i 01-3.KD.G fragment skrzyżowania planowanego obejścia północnego miasta z ulicą Podleśną,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 01-2/1.KD.G ustala się przejazd dla rowerów i przejście piesze,
 - c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 ÷ 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 ÷ 1200 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 300 ÷ 1500 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 4) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 55. Dla terenu 02.KD.Z o powierzchni 1,4266 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) ulica zbiorcza (Z) układu podstawowego, ulica Podleśna,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 02/1.KD.Z ustala się lokalizację rowu odwadniającego;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna z chodnikiem po południowo-zachodniej stronie,
 - c) oświetlenie lampami ulicznymi,
 - d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 600 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 800 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 4) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 56. Dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,5337 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) ulica dojazdowa (D), ulica Elizy Orzeszkowej,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 03/1.KD.D ustala się lokalizację rowu odwadniającego;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia jednoprzestrzenna, chodniki obustronne, dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej po jednej stronie ulicy,
 - c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 8,0 m,
 - d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 800 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

- sieci ciepłowniczej,
- kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 57. Dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,3778 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - projektowana ulica dojazdowa (D);
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m, w części tworzącej prostokątny plac szerokość 55,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna, chodniki obustronne,
 - c) nasadzenia alejowe drzew wzdłuż ulicy, gatunki liściaste niepyłące np: lipa drobnolistna, jesion wyniosły, brzoza brodawkowata,
 - d) ustala się urządzenie przestrzeni publicznej w formie wielofunkcyjnego placu obsadzonego drzewami, służącego integracji i rekreacji społeczności osiedla,
 - e) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 8,0 m,
 - f) w granicach wydzielienia wewnętrznego 04/1.KD.D ustala się przejazd dla rowerów i przejście pieszkie,
 - g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 800 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 58. Dla terenów: 05.KDW o powierzchni 0,3513 ha i 06.KDW o powierzchni 0,2389 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – projektowane ulice wewnętrzne (W) obsługujące podmiejskie tereny mieszkaniowe;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdni, z miejscami do parkowania i nasadzeniami zieleni wysokiej,

- c) nasadzenia drzew wzdłuż południowo-zachodniej strony ulicy, gatunki liściaste niepyłące np: lipa drobnolistna, jesion wyniosły, brzoza brodawkowata,
- d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 200 mm,
- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 400 mm,
- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 600 mm,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- sieci ciepłowniczej,
- kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) warunki ochrony:

- a) teren 05.KDW w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 59. Dla terenu 07.KDW o powierzchni 0,2097 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – projektowana ulica wewnętrzna (W) łącząca zabudowę podmiejską z ulicą Elizy Orzeszkowej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdni, z miejscami do parkowania i nasadzeniami zieleni wysokiej,
 - c) nasadzenia drzew po południowo-wschodniej stronie ulicy, gatunki liściaste niepyłące np.: lipa drobnolistna, jesion wyniosły, brzoza brodawkowata,
 - d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
 - e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 200 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 400 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 4) warunki ochrony:
 - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 60. Dla terenów: 08.KDW o powierzchni 0,0934 ha, 09.KDW o powierzchni 0,0932 ha, 10.KDW o powierzchni 0,0929 ha i 11.KDW o powierzchni 0,0943 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – projektowane ulice wewnętrzne (W) obsługujące podmiejskie tereny mieszkaniowe;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulice w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym,
 - c) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdni, z miejscami do parkowania i nasadzeniami zieleni wysokiej,
 - d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
 - e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 200 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 600 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11 ust.1.

§ 61. Dla terenu 12.KDW o powierzchni 0,3449 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – projektowana ulica wewnętrzna (W) łącząca ulicę Elizy Orzeszkowej z ulicą Podleśną;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna, chodniki dwustronne,
 - c) nasadzenia drzew alejowe lub jednostronne, gatunki liściaste niepyłące np: lipa drobnolistna, jesion wyniosły, brzoza brodawkowata,
 - d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
 - e) w granicach wydzielienia wewnętrznego 12/1.KDW ustala się przejazd dla rowerów i przejście piesze,
 - f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 200 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 400 mm,

- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- sieci ciepłowniczej,
- kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 ust.1.

§ 62. Dla terenów: 13.KD.P o powierzchni 0,1343 ha, **14.KD.P** o powierzchni 0,1935 ha i **15.KD.P** o powierzchni 0,0369 ha, **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - istniejąca droga pieszo rowerowa (P);
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z linią rozgraniczającą teren elementarny, wskazany na rysunku planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 4,5 m,
 - c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 ÷ 200 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 ÷ 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 ÷ 600 mm,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

4) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11 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 terenów o funkcji mieszanej IM, podmiejskich terenów mieszkaniowych PM, terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług CM/U oraz terenów otwartych oznaczonych w planie symbolami: TO.12-1 i TO.12-2;
- 2) 15% dla pozostałych terenów elementarnych.

§ 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 dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, uchwalonej uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.157);
- 2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680);
- 3) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej, uchwalonym uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118);
- 4) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn, uchwalonym uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4118).

§ 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

Opinia Nr 16/2018
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr Jolanta Jankowska-Grabara