

UCHWAŁA NR XIV/152/2015
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM

z dnia 22 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński
dotyczącego terenu w rejonie byłego ZNTK.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz.199, poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz.1713, poz.1777, poz.1830 i poz.1890), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/491/2014 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie byłego ZNTK, 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. oraz uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK**, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: terenów produkcyjno-składowych, terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług, terenów usług dla potrzeb powszechnych gminy, terenów obsługi komunikacji kolejowej oraz terenów komunikacji drogowej i terenów komunikacji kolejowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 44,38 ha położony w obrębie geodezyjnym 5, ograniczony:

- 1) od strony północnej terenem planowanej obwodnicy północnej miasta;
- 2) od strony zachodniej linią rozgraniczającą ulicę Ceglanej (z wyłączeniem ulicy), granicą terenu bocznic kolejowych oraz fragmentem linii rozgraniczającej ulicę Składowej (z włączeniem ulicy);
- 3) od strony południowej linią rozgraniczającą ulicę Pierwszej Brygady (z wyłączeniem ulicy);
- 4) od strony wschodniej – wschodnią granicą terenów kolejowych.

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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 13) granice terenów zamkniętych;
- 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) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) **PS** - tereny produkcyjno-składowe,
 - b) **CM/U** - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
 - c) **Up** - tereny usług dla potrzeb powszechnych gminy,
 - d) **TKK** - tereny obsługi komunikacji kolejowej;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) **KD, KDW** - tereny komunikacji drogowej,
 - b) **KK** - tereny komunikacji kolejowej.

Rozdział 2.

ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;
- 4) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika Nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych zabudowy sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

3. Dla poszczególnych terenów elementarnych komunikacji sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) ustalenia komunikacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej.

4. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

5. W granicach terenów elementarnych występują – w uzasadnionych przypadkach – wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

7. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania oraz od istniejących lub projektowanych granic działek należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii rozgraniczającej lub stanowiącej granicę działki.

8. Tereny elementarne i ich wydzielienia wewnętrzne oznaczone są w tekście oraz na rysunku planu symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: PS.03, dla wydzielienia wewnętrznego np.: PS.03/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 02.KD.D.

§ 4. Ileokroć w planie używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym (dla terenów komunikacji drogowej symbolem cyfrowo-literowym), dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie lica ściany frontowej budynku, zgodnie z którą należy sytuować zabudowę – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy ryzalitów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń, o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię, elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, itp. oraz budynków towarzyszących lokalizowanych w głębi działki;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy;

- 5) **wysokość zabudowy** – wysokość naziemnych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i obiektów małej architektury, liczona od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyższego miejsca na przekryciu obiektu lub najwyższego punktu obiektu, nie licząc ścian attykowych, szczytowych i ogniowych, kominów, masztów, urządzeń technicznych itp.;
- 6) **kondygnacja** – oznacza to kondygnację nadziemną w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 7) **poddasze** – przestrzeń zawarta pomiędzy posadzką stropu i spodnią płaszczyzną połączenia dachowej przy wysokości ścianki kolankowej maksymalnie 1,5 m nad posadzką;
- 8) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 9) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35° – za formę dachu niskiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem większym niż 15°, a mniejszym niż 35°;
- 10) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35° – za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 13) **wskaźnik intensywności zabudowy** – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem, że chodzi o powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej;
- 14) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, o walorach kompozycyjnych i estetycznych;
- 15) **obsługa komunikacji** – tereny, urządzenia i obiekty służące systemowi komunikacji drogowej oraz kolejowej, np. stacje obsługi pojazdów samochodowych, warsztaty napraw samochodowych, stacje diagnostyczne, stacje paliw, punkty sprzedaży samochodów, zespoły garaży, lokomotywnie i inne;
- 16) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformy, pompowne wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompowne na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji drogowej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów kolejowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 4) przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu;
- 5) dla nowej zabudowy lokalizowanej na terenie strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obowiązuje ustalenie 14 ust.4 pkt 3;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem terenu KK.01;

- 8) przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy usunąć zbędne torowiska;
- 9) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 10) należy zachować dla celów zbiorowej ochrony ludności istniejące budowle ochronne.

§ 6. W zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na terenie działki wyłącznie nośników reklamowych dotyczących działalności prowadzonej na jej terenie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących nośników reklam i masztów flagowych zgodnie z pkt 3;
- 3) zakres stosowania wolno stojących nośników reklam i masztów flagowych określają ustalenia szczegółowe;
- 4) dla reklam umieszczanych na obiektach obowiązuje zakaz przysłaniania otworów okiennych;
- 5) maksymalna powierzchnia sumy reklam umieszczonych na elewacji nie może przekroczyć 5% powierzchni tej elewacji;
- 6) obowiązuje dostosowanie wielkości, formy, proporcji, materiału i kolorystyki reklam do kompozycji i detalu elewacji;
- 7) na obiektach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji reklam:
 - a) poza obrysem rzutu pionowego elewacji frontowej,
 - b) przesłaniających elementy wystroju elewacji;
- 8) zakaz lokalizowania reklam na terenach komunikacji drogowej KD i komunikacji kolejowej KK, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam nietrwałych, umieszczanych z okazji i na czas trwania świąt, festynów, imprez okolicznościowych;
- 10) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach i słupach oświetleniowych;
- 11) zakaz lokalizacji nośników reklam, zakłócających wgląd na zamknięcia kompozycyjne oraz zabytkowe wnętrza urbanistyczne.

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

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych;
- 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 3) dopuszczenie scalania i podziału działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszczenie łączenia i podziału działek, jeżeli służy korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu lub poprawy warunków zagospodarowania;
- 5) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego i nowego zagospodarowania tymczasowego, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów nie związanych z funkcją ulic;
- 7) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem pkt 3;

- 3) na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację obiektów niepołączonych trwale z gruntem, umieszczanych z okazji i na czas trwania wystaw, imprez okolicznościowych itp., np. pawilony, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne i inne.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego:

- a) obsługa komunikacyjna terenu z ulic istniejących i projektowanych klasy dojazdowej: 02.KD.D i 03.KD.D oraz wewnętrznych: 04 ÷ 11.KDW,
- b) w granicach terenu objętego planem odcinek projektowanej obwodnicy północnej miasta – ulicy klasy głównej 01.KD.G – bez połączenia z ulicami obsługującymi teren planu,
- c) istniejące i projektowane ulice w obrębie planu stanowią drogi publiczne, za wyjątkiem ulic wewnętrznych;

2) zasady organizacji parkowania:

- a) lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, skutkująca zwiększeniem zapotrzebowania liczby miejsc do parkowania, uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:

- 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, biurowego i urzędu, ekspozycyjno-handlowego,
- 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
- 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego,
- 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego,
- 1 miejsce na 30 uczniów jednocześnie w obiektach oświatowych,
- 1 miejsce na 5 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach, hurtowniach, magazynach,
- 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w lokalu gastronomicznym lub klubowym,
- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce na pokój hotelowy,

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

- c) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów zabudowy nie mniej niż:

- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 – 15,
- 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40,
- 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 40.

§ 10. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:**

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w lit.a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

- c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne – ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Pierwszej Brygady i Ceglanej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Pierwszej Brygady i Ceglanej – dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Pierwszej Brygady i Ceglanej;
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
- a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania,
 - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych – ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące i nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu – dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu dojazdu sprzętem specjalistycznym;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej – przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 18) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepła – 40 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 20) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi – uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 21) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i infrastruktury technicznej wyłączonej z eksploatacji.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY, W TYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 11. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów) w strefie C – obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód, dla której obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, woj. zachodniopomorskie”.

2. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.

§ 12. Teren objęty planem miejscowym położony jest w całości w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

2. Na terenie objętym planem zakazuje się wycinki drzewostanu, za wyjątkiem:

- 1) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 2) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową terenów komunikacyjnych;
- 3) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 4) gatunków niepożądanych, w szczególności topoli, które należy sukcesywnie eliminować w ramach cięć sanitarnych i zastępować gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliskowymi, np. dąb, klon, kasztanowiec, lipa, jesion, wierzba.

3. W nowych nasadzeniach drzew należy stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi, wymienione w ust.2 pkt 4.

4. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW

§ 14. 1. W granicach planu ustala się obszar ochrony konserwatorskiej – strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, w której obowiązują określone poniżej zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

2. Granice strefy „B” określa rysunek planu.

3. Ochronie w strefie „B” podlega:

- 1) historyczna kompozycja przestrzenna zespołu;
- 2) historyczne rozplanowanie ciągów komunikacyjnych;
- 3) linie zabudowy i jej rozplanowanie;

- 4) formy architektoniczne zabudowy historycznej, w tym gabaryty, układ eksponowanych elewacji, stolarka, formy dachów i zwieńczeń, tradycyjnie stosowany materiał budowlany i detal architektoniczny, urządzenia łączące obiekt z otaczającym terenem;
- 5) mała architektura, ogrodzenia, latarnie, sztyldy;
- 6) zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ciągów komunikacyjnych.

4. Warunki ochrony:

- 1) utrzymanie historycznego układu ciągów komunikacyjnych;
- 2) utrzymanie historycznych linii zabudowy;
- 3) zachowanie ekspozycji zabytkowych wnętrz urbanistycznych wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) nawiązanie w nowej zabudowie do usytuowania, gabarytów i cech zabudowy historycznej;
- 5) utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
- 6) obowiązuja procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków.

§ 15. 1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów zabytkowych, w tym obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, określonych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu:

- 1) budynku kolejowej wieży wodnej, zakwalifikowanej do wpisu do rejestru zabytków;
- 2) budynku wachlarzowej hali lokomotywowni;
- 3) kolejowych budynków warsztatowych;
- 4) budynku szkolnego przy ul. Pierwszej Brygady 15a,b;
- 5) budynku dawnej portierni.

2. W obiektach zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków ochronie podlega:

- 1) forma architektoniczna obiektu, tzn. gabaryty, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja elewacji, detal architektoniczny, stolarka okienna i drzwiowa, a także substancja budowlana obiektu;
- 2) funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków.

3. Warunki ochrony dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust.2:

- 1) trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu;
- 2) utrzymanie, ewentualnie rewaloryzacja, otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 3) zakaz umieszczania na obiektach stacji przekaźnikowych telefonii;
- 4) uzyskanie zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków na przeprowadzenie wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym oraz jego najbliższym otoczeniu.

4. W obiektach zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony poprzez plan ochronie podlega forma architektoniczna obiektu, tzn. gabaryty, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

5. Warunki ochrony dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust.4:

- 1) utrzymanie historycznej formy architektonicznej obiektu z ograniczonym zakresem dopuszczalnych przekształceń, określonych każdorazowo w ustaleniach szczegółowych, z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej;
- 2) zakaz umieszczania na obiektach stacji przekaźnikowych telefonii;

- 3) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wynikającej z utraty wartości technicznych, np. w wyniku zdarzenia losowego, potwierdzonej opinią techniczną, obowiązuje sporządzenie inwentaryzacji fotograficzno-budowlanej obiektu, z przekazaniem jednego egzemplarza do właściwego organu ds. ochrony zabytków.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

Rozdział 1.

USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNO-SKŁADOWYCH

§ 16. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny produkcyjno-składowe o symbolach od PS.01 do PS.13.

2. Tereny produkcyjno-składowe PS przeznacza się na cele podstawowe – funkcji produkcyjnych i składowych. W szczególności na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, rzemiosła produkcyjnego, hurtowni, magazynów, wiat, zadaszeń, urządzeń technologicznych, składów materiałowych z obrotem tymi materiałami, baz logistycznych.

3. Na terenach produkcyjno-składowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) obiektów związanych z profilem prowadzonej działalności: handlowych i ekspozycyjno-handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m², biurowych, administracyjnych, usługowych, wystawienniczych;
- 2) mieszkań dla właścicieli zakładów, pracowników i dozoru obiektów;
- 3) stacji paliw z zapleczem handlowo-usługowym i warsztatowym, zlokalizowanych na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) wielostanowiskowych garaży, w tym dla samochodów ciężarowych;
- 5) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 9 pkt 2 oraz miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, ich przyczep i naczep;
- 6) dojść i dojazdów;
- 7) bocznic kolejowych;
- 8) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 9) obiektów małej architektury;
- 10) nośników reklamowych i masztów flagowych;
- 11) obiektów tymczasowych wymienionych w § 8 pkt 3;
- 12) stacji przekaźnikowych telefonii, umieszczanych na obiektach lub w formie masztów wolno stojących, z wyłączeniem terenów: PS.09, PS.10, PS.11 i PS.12;
- 13) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

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

5. Na terenach produkcyjno-składowych wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych i handlowych związanych z produkcją, magazynowaniem i obrotem środkami spożywczymi, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust.3 pkt 3.

6. Na terenach produkcyjno-składowych nie dopuszcza się lokalizowania funkcji mieszkaniowych oraz innych funkcji pobytowych, za wyjątkiem określonych w ust.3 pkt 2.

§ 17. Ustalenia dla terenów: **PS.01** o powierzchni 0,1987 ha i **PS.02** o powierzchni 0,5056 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego do gier sportowych, jak tenis, squash, badminton itp.,
- c) na terenie wydzielienia wewnętrznego PS.02/1 dopuszcza się obiekt obsługi komunikacji – garaż wielostanowiskowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 5 pkt 2,
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy dowolne, w tym dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe, powłokowe itp.,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,1,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
- g) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego ogrodzenia ażurowe, zapewniające widoczność na przejeździe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m²,
- d) szerokość frontu działki wydzielanej w stosunku do pasa drogowego ul. 02.KD.D – min. 30,0 m,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ul. 02.KD.D – 90°;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 02.KD.D (ul. Składowej) oraz 04.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 02.KD.D, 04.KDW i PS.02 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 18. Ustalenia dla terenu **PS.03** o powierzchni 4,7453 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) na terenie wydzielania wewnętrznego o symbolu PS.03/1 dopuszcza się obiekty obsługi komunikacji – garaże wielostanowiskowe lub stację paliw,
- c) na terenie wydzielania wewnętrznego o symbolu PS.03/3 dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej do obsługi terenów produkcyjno-składowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 5 pkt 2,
- b) zabudowa w układzie wolno stojącym,

- c) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- d) dachy dowolne, w tym dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe, powłokowe itp.,
- e) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni terenu działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,1,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
- h) na terenie wydzielienia wewnętrznego o symbolu PS.03/2 dopuszcza się zagospodarowanie stanowiące kontynuację zagospodarowania terenu sąsiadującego, położonego poza granicą planu,
- i) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego ogrodzenia ażurowe, zapewniające widoczność na przejeździe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) wymóg nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział oraz scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2500 m²,
- d) szerokość frontu działki wydzielanej wzdłuż ul. 04.KDW – min. 40,0 m,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ul. 04.KDW: od 70° do 90°,
- f) dopuszcza się scalenie terenu PS.03/2 z działką sąsiadującą od strony zachodniej, położoną poza granicą planu;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 04.KDW - dla terenu wydzielienia wewnętrznego o symbolu PS.03/1 dopuszcza się obsługę z ul. Ceglanej,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KDW i PS.03 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Ustalenia dla terenu PS.04 o powierzchni 2,1571 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) na terenie wydzielania wewnętrznego o symbolu PS.04/1 istniejąca bocznica kolejowa z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- d) dachy dowolne, w tym dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe, powłokowe itp.,
- e) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni terenu działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,1,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
- h) zakaz lokalizacji elementów zagospodarowania terenu, zakłócających wgląd z ul. 05.KDW na zamknięcie kompozycyjne – zabytkowy budynek kolejowej wieży wodnej,
- i) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego ogrodzenia ażurowe, zapewniające widoczność na przejeździe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział oraz scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m²,
- d) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 40,0 m,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ul. 05.KDW – 90° oraz ul. 04.KDW – od 60° do 90°;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ul. 05.KDW, dopuszcza się dojazd z placu w liniach rozgraniczających ul. 04.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 03.KD.D, 04.KDW, 05.KDW, PS.04 i PS.06 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.05** o powierzchni 1,3459 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw z zapleczem handlowo-usługowym i warsztatowym;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy dowolne, w tym dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe, powłokowe itp.,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,1,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
- g) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
- h) wymóg nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ul. Ceglanej, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.3,
- i) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego ogrodzenia ażurowe, zapewniające widoczność na przejeździe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział oraz scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m², z zastrzeżeniem lit.d,
- d) minimalna wielkość działki pod stację paliw – 1200 m²,
- e) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 40,0 m, pod stacją paliw – min. 30,0 m,
- f) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ul. Ceglanej - 90°;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 07.KDW, dopuszcza się dojazd z ul. 03.KD.D,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 03.KD.D, 07.KDW, PS.06 i PS.07 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej,

e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 21. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.06** o powierzchni 1,9282 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) na terenie wydzielania wewnętrznego o symbolu PS.06/1 istniejąca bocznicą kolejowa wraz z drogą obsługującą – z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- c) na terenie wydzielania wewnętrznego o symbolu PS.06/2 istniejąca stacja transformatorowa wolno stojąca SN/nn – obowiązuje ustalenie pkt 7 lit.c;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe itp.,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
- g) na terenie wydzielania wewnętrznego PS.06/1 konieczne zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do bocznic kolejowej,
- h) szerokość jezdni drogi wymienionej w pkt 1 lit.b - 3,5 m,
- i) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
- j) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego ogrodzenia ażurowe, zapewniające widoczność na przejeździe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m²,
- d) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 40,0 m,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 90° (± 4°);

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 05.KDW i 07.KDW,
- b) obsługa terenu PS.06/1 z ulic: 03.KD.D i 07.KDW,
- c) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 03.KD.D, 05.KDW, 07.KDW, PS.05, PS.06, PS.07 i PS.08 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

§ 22. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.07** o powierzchni 5,2062 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

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

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe itp.,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
- g) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
- h) szpaler drzew wzdłuż ul. Ceglanej, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2,
- i) zaleca się ogrodzenia metalowe lub metalowo–murowane;

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. 05.KDW lub 07.KDW,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m²;

4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- b) zabytkowy obiekt hali produkcyjnej, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 – ponadto obowiązuje zakaz nadbudowy – dopuszcza się rozbudowę obiektu wzdłuż ul. Ceglanej;

6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 05.KDW i 07.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) **zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 07.KDW, PS.05, PS.06, PS.07 i PS.08 oraz spoza obszaru planu,

- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

§ 23. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.08** o powierzchni 1,2434 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
 - c) dachy o formach charakterystycznych dla architektury przemysłowej, np. płaskie, szedowe, kolebkowe itp.,
 - d) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni terenu działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
 - g) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
 - h) zaleca się ogrodzenia metalowe lub metalowo–murowane;
 - 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
 - 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
 - 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z ulic: 05.KDW i 07.KDW,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
 - 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 07.KDW, PS.06, PS.07 i PS.08 oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.
- § 24. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.09** o powierzchni 1,2191 ha:
- 1) **przeznaczenie terenu** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy płaskie lub niskie dwu- i wielospadowe, szedowe,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
- g) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
- h) zaleca się ogrodzenia metalowe lub metalowo–murowane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. 05.KDW,
- b) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m²;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- b) zabytkowy obiekt hali, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 oraz zakaz rozbudowy i nakaz zachowania elewacji ceglanych;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 05.KDW, 06.KDW i 08.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 06.KDW, 08.KDW, PS.04, PS.06, PS.9 i PS.10 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.10** o powierzchni 1,7669 ha:

1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy płaskie lub niskie dwu- i wielospadowe, szedowe – dla zabudowy wzdłuż ul. 06.KDW dachy niskie dwu- lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 90% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,7,

- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki,
 - g) szpalery drzew wzdłuż ulic 05.KDW i 06.KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3,
 - h) zakaz lokalizacji stacji transformatorowej wolno stojącej,
 - i) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
 - j) zaleca się ogrodzenia metalowe lub metalowo – murowane,
 - k) wzdłuż ul. 06.KDW dopuszcza się lokalizację ogrodzeń metalowych, metalowo-murowanych, pełnych murowanych z cegły ceramicznej – wyłącznie w linii zabudowy;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - dopuszcza się scalenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – zabytkowe wnętrza urbanistyczne – obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
 - b) zabytkowy obiekt, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 oraz nakaz zachowania elewacji ceglanych –dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację, z zachowaniem zasady ciągłości kompozycji oraz materiału i kolorystyki elewacji (cegła licowa);
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 05.KDW, 06.KDW, 09.KDW i 10.KDW,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 06.KDW, 09.KDW, 10.KDW, PS.06, PS.08, PS.10 i PS.11 oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont wbudowanej stacji transformatorowej SN/nn.
- § 26.** Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.11** o powierzchni 1,0470 ha:
- 1) **przeznaczenie terenu** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
 - c) dachy niskie dwu- lub wielospadowe – dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni terenu działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
 - g) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,

- h) nakaz utrzymania pasa zieleni ze szpalerem drzew przed frontem zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3,
- i) ciąg komunikacyjny na przedłużeniu ul. 06.KDW do granicy terenu, z dopuszczeniem lokalizacji ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1,6 m, bez cokołu oraz innych elementów zakłócających widok na zabytkowe wnętrza urbanistyczne oraz obiekty zabytkowe wymienione w pkt 5 oraz w § 34 pkt 5 – usytuowanego prostopadłe do obowiązujących linii zabudowy,
- j) zaleca się ogrodzenia metalowe lub metalowo–murowane, z zastrzeżeniem lit.i;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się wydzielenie działki pod ciąg komunikacyjny wymieniony w pkt 2 lit.i;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – zabytkowe wnętrza urbanistyczne – obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- b) zabytkowy obiekt, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 oraz nakaz utrzymania zachowanych fragmentów elewacji ceglanych – dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację, z zachowaniem ciągłości kompozycji oraz materiału elewacji;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 05.KDW, 06.KDW, 09.KDW i 10.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 06.KDW, 09.KDW, 10.KDW, PS.07, PS.10, PS.11, Up.16 i Up.17 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 27. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.12** o powierzchni 1,0237 ha:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 5 pkt 2,
- b) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta,
- c) zabudowa o prostych bryłach i współczesnych formach, inspirowanych kompozycją sąsiadujących obiektów zabytkowych, z zastosowaniem wertykalnej artykulacji elewacji (pseudoryzaloty, pilastry),
- d) eksponowane elewacje z użyciem cegły licowej,
- e) dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem Up.17 oraz na granicy działki,
- f) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 3 kondygnacji,
- g) dachy płaskie lub niskie dwu- i wielospadowe,
- h) powierzchnia zabudowy – max. 80% powierzchni terenu działki,
- i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 2,4,

- j) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki,
- k) zakaz lokalizacji stacji transformatorowej wolno stojącej,
- l) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,
- m) zaleca się ogrodzenia metalowe lub metalowo – murowane,
- n) wzdłuż ul. 06.KDW dopuszcza się lokalizację ogrodzeń metalowych, metalowo-murowanych, pełnych murowanych z cegły ceramicznej – wyłącznie w linii zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział oraz scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. 06.KDW lub 08.KDW,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 1600 m²,
- d) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 40,0 m,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 90°(± 4°);

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – zabytkowe wnętrza urbanistyczne – obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- b) zabytkowy obiekt, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 oraz nakaz zachowania elewacji ceglanych – dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację, z zachowaniem ciągłości kompozycji oraz materiału elewacji (cegła licowa);

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 06.KDW i 08.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 06.KDW, 08.KDW, PS.09, PS.10 i PS.12 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Ustalenia dla terenu o symbolu **PS.13** o powierzchni 0,9015 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) na terenie wydzielania wewnętrznego o symbolu PS.13/1 istniejąca stacja transformatorowa wolno stojąca SN/nn – obowiązuje ustalenie pkt 7 lit.c,
- c) dopuszcza się obiekty obsługi komunikacji – garaże wielostanowiskowe murowane;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 5 pkt 2,

- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m (za wyjątkiem koniecznych elementów technologicznych), do 3 kondygnacji,
- c) dachy płaskie lub niskie dwu- i wielospadowe,
- d) powierzchnia zabudowy – max. 60% powierzchni terenu działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,15 do 1,5,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
- g) istniejąca droga wewnętrzna – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- h) skrzyżowanie drogi wymienionej w lit.g z linią kolejową do obsługi terenów poza obszarem planu,
- i) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego ogrodzenia ażurowe, zapewniające widoczność na przejeździe,
- j) szpaler drzew wzdłuż ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi wymienionej w pkt 2 lit.g,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 900 m²;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

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

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: KK.01 i PS.13 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA TERENÓW CENTRALNYCH MIASTA I MIEJSC KONCENTRACJI USŁUG

§ 29. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług o symbolach: CM/U.14 i CM/U.15.

2. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług CM/U przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych o charakterze centrowym, w szczególności usług kultury, biurowych, hotelowych, wystawienniczych, gastronomicznych oraz handlu (za wyjątkiem obiektów handlu środkami spożywczymi).

3. Ustala się granice terenu CM/U.14 jako granice terenu, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, o których mowa w art.15 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) lokali usytuowanych w budynkach usługowych, służących celom oświatowym, religijnym, ochrony zdrowia, socjalnym;
- 2) garaży/parkingów wielopoziomowych oraz towarzyszących stacji paliw;
- 3) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 9 pkt 2 oraz miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, ich przyczep i naczep;
- 4) dojść i dojazdów;
- 5) zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni publicznych;
- 7) nośników reklamowych i masztów flagowych;
- 8) obiektów tymczasowych wymienionych w § 8 pkt 3;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 30. Ustalenia dla terenu CM/U.14 o powierzchni 0,5784 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren obiektów usługowych o charakterze centrotwórczym;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 18,0 m, do 5 kondygnacji, z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy zabudowa obrysowa, o formach współczesnych i jednolitej wysokości 5 kondygnacji,
 - d) zamknięcie kompozycyjne u zbiegu ulic Pierwszej Brygady i Ceglanej – obowiązuje zaakcentowanie narożnika formą lub materiałem,
 - e) wymóg harmonijnego kształtowania zespołu zabudowy w granicach terenu elementarnego,
 - f) elewacje wzdłuż ulic Pierwszej Brygady i Ceglanej oraz elementy małej architektury związanej z obiektami oraz zagospodarowaniem terenu – z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
 - g) dachy płaskie, stropodachy zielone,
 - h) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni terenu działki,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 3,0,
 - j) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - k) lokalizacja funkcji parkingowej wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową,
 - l) szpaler drzew wzdłuż ul. Pierwszej Brygady, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3,
 - m) zalecany bogaty program zieleni na tarasach i stropodachach,
 - n) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania, z możliwością adaptacji i prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulicy 05.KDW,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW i PS.07 oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 31. Ustalenia dla terenu **CM/U.15** o powierzchni 0,4499 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - teren obiektów usługowych o charakterze centrotwórczym;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 5 kondygnacji, z zastrzeżeniem lit.c i lit.d,
 - c) dopuszcza się adaptację, przebudowę oraz rozbudowę, bez prawa nadbudowy, istniejącego obiektu biurowego byłego ZNTK,
 - d) wzdłuż ul. Pierwszej Brygady zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym, o formach współczesnych i wysokości 5 kondygnacji,
 - e) elewacje wzdłuż ul. Pierwszej Brygady oraz elementy małej architektury związanej z obiektami oraz zagospodarowaniem terenu – z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych,
 - f) dachy płaskie, stropodachy zielone,
 - g) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni terenu działki,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 4,0,
 - i) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
 - j) zalecana lokalizacja funkcji parkingowej wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową lub jako garażu wielopoziomowego,
 - k) szpalery drzew wzdłuż ulic Pierwszej Brygady i 05.KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3,
 - l) zalecany bogaty program zieleni na tarasach i stropodachach,
 - m) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania, z możliwością adaptacji i prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy, z zastrzeżeniem lit.c;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
 - c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 1200 m²,
 - d) szerokość frontu działki wydzielanej - min. 30,0 m,
 - e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,

- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – teren w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: Pierwszej Brygady i 05.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, PS.07 i Up.16 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

Rozdział 3.

USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG DLA POTRZEB POWSZECHNYCH GMINY

§ 32. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny usług dla potrzeb powszechnych gminy o symbolach: Up.16 i Up.17.

2. Tereny usług dla potrzeb powszechnych gminy Up przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych o charakterze centrotwórczym, w szczególności usług administracji, oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, kultu religijnego, organizacji gospodarczych i pozarządowych, ochrony bezpieczeństwa mieszkańców.

3. Na terenach dla potrzeb powszechnych gminy dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń socjalnych;
- 2) obiektów i urządzeń sportowych;
- 3) lokali i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 4) obiektów hotelowych;
- 5) lokali i obiektów biurowych;
- 6) lokali i małych obiektów gastronomicznych towarzyszących funkcjom podstawowym (np. oświaty, kultury);
- 7) mieszkań dla właścicieli, pracowników i dozoru obiektów;
- 8) zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- 9) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 9 pkt 2;
- 10) dojazdów i dojść;
- 11) obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni publicznych;
- 12) nośników reklamowych i masztów flagowych;
- 13) obiektów tymczasowych wymienionych w § 8 pkt 3;
- 14) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach dla potrzeb powszechnych gminy wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 2) stacji przekątnikowych telefonii.

§ 33. Ustalenia dla terenu **Up.16** o powierzchni 0,9935 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren usług dla potrzeb powszechnych gminy;

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

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa w układzie wolno stojącym,
- c) wzdłuż ul. Pierwszej Brygady zabudowa obrzeżna o formach współczesnych, inspirowanych kompozycją sąsiadującego obiektu zabytkowego, z dopuszczeniem ryzalitów, wykuszy, lukarn,
- d) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji, czwarta kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
- e) wzdłuż ul. Pierwszej Brygady zabudowa o wysokości min. 2 kondygnacji, nie licząc poddasza,
- f) dachy płaskie lub niskie wielospadowe symetryczne w układzie kalenicowym – równoległym oraz szczytowym – prostopadłym do ul. Pierwszej Brygady – dopuszcza się dachy strome symetryczne, kolor pokrycia dachowego – odcienie czerwieni lub szarości,
- g) powierzchnia zabudowy – max. 65% powierzchni terenu działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 2,0,
- i) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
- j) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów handlu w linii zabudowy wzdłuż ul. Pierwszej Brygady,
- k) zakaz lokalizacji obiektów handlu związanych z obrotem środkami spożywczymi, za wyjątkiem wbudowanego lokalu handlowego w linii zabudowy wzdłuż ul. Pierwszej Brygady,
- l) dla usług oświaty obowiązuje min. wskaźnik powierzchni terenu zieleni, placów zabaw i urządzeń sportowych 1 m²/1 miejsce w obiekcie, nie mniej niż 250 m²,
- m) ogrodzenia ażurowe metalowe lub metalowo-murowane,
- n) wymóg nasadzeń szpaleru drzew i żywopłotu wzdłuż północnej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3;

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 1400 m²,
- d) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 28,0 m,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 90°;

4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- b) zabytkowe obiekty: budynek szkolny przy ul. Pierwszej Brygady 15 a,b oraz dawna portiernia, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 – ponadto dla obiektu przy ul. Pierwszej Brygady 15 a,b obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz dopuszcza się przywrócenie pierwotnego układu wystawek dachowych – dla budynku dawnej portierni obowiązuje zakaz zmian formy zewnętrznej;

6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: Pierwszej Brygady i 11.KDW,

b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 11.KDW, PS.07, PS.11, Up.16 i Up.17 oraz spoza obszaru planu,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 34. Ustalenia dla terenu **Up.17** o powierzchni 1,7826 ha:

1) przeznaczenie terenu – teren usług dla potrzeb powszechnych gminy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 5 pkt 2,

b) zabudowa o prostych bryłach i współczesnych formach, inspirowanych kompozycją sąsiadujących obiektów zabytkowych, z zastosowaniem wertykalnej artykulacji elewacji (pseudoryzaloty, pilastry),

c) eksponowane elewacje z użyciem cegły licowej,

d) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 3 kondygnacji,

e) dachy niskie symetryczne lub płaskie,

f) powierzchnia zabudowy – max. 65% powierzchni terenu działki,

g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,95,

h) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki,

i) dla usług oświaty obowiązuje min. wskaźnik powierzchni terenu zieleni, placów zabaw i urządzeń sportowych 1 m²/1 miejsce w obiekcie, nie mniej niż 250 m²,

j) ciąg komunikacyjny na przedłużeniu ul. 11.KDW do granicy terenu, z dopuszczeniem lokalizacji ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1,6 m, bez cokołu oraz innych elementów zakłócających widok na zabytkowe wnętrza urbanistyczne oraz obiekty zabytkowe wymienione w pkt 5 oraz w § 26 pkt 5 – usytuowanego prostopadle do obowiązujących linii zabudowy,

k) wzdłuż ciągu komunikacyjnego wymienionego w lit.j dopuszcza się lokalizację ogrodzeń usytuowanych w linii zabudowy,

l) nakaz utrzymania pasa zieleni ze szpalerem drzew przed frontem zabudowy oraz szpaleru drzew wzdłuż zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3,

m) na terenie parkingów wskazane stosowanie nawierzchni przepuszczalnej typu geokraty,

n) oświetlenie dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej,

o) ogrodzenia metalowe, metalowo-murowane, pełne murowane z cegły ceramicznej, z zastrzeżeniem lit.j;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,

b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. 06.KDW, 11.KDW lub ciągu komunikacyjnego określonego w pkt 2 lit.k,

c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 1200 m²;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – zabytkowe wnętrza urbanistyczne – obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- b) zabytkowe budynki dawnych warsztatów i magazynów, wskazane na rysunku planu, do zachowania – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 oraz nakaz zachowania elewacji ceglanych – dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację, z zachowaniem ciągłości kompozycji oraz materiału elewacji;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy 11.KDW,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 05.KDW, 11.KDW, PS.11, Up.16 i Up.17 oraz spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

Rozdział 4.

USTALENIA DLA TERENÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

§ 35. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren obsługi komunikacji kolejowej o symbolu TKK.18.

2. Teren obsługi komunikacji kolejowej TKK przeznacza się na cele podstawowe – obiektów i urządzeń związanych z obsługą transportu szynowego oraz sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

3. Na terenie obsługi komunikacji kolejowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) obiektów biurowych, administracyjnych, wystawienniczych, usługowych – związanych z profilem prowadzonej działalności;
- 2) wielostanowiskowych garaży, w tym dla samochodów ciężarowych;
- 3) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 9 pkt 2 oraz miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep;
- 4) dojeżdż i dojazdów;
- 5) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) nośników reklamowych i masztów flagowych;
- 8) urządzeń organizacji ruchu;
- 9) obiektów tymczasowych wymienionych w § 8 pkt 3;
- 10) stacji przekaźnikowych telefonii, umieszczanych na obiektach lub w formie masztów wolno stojących;
- 11) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 36. Ustalenia dla terenu **TKK.18** o powierzchni 3,4352 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren lokomotywny i zaplecza stacji kolejowej - baza sprzętowo-materiałowa, związana z utrzymaniem linii kolejowych i tramwajowych, serwisem awaryjnym urządzeń energetycznych, przesyłem energii elektrycznej oraz zasilaniem obiektów;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 5 pkt 2,
 - b) dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem KK.01, z zastrzeżeniem lit.a,

- c) zabudowa w układzie wolno stojącym,
 - d) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 3 kondygnacji,
 - e) dachy dowolne,
 - f) powierzchnia zabudowy – max. 60% powierzchni terenu działki,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,8,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) część terenu położona w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
 - b) zabytkowy obiekt kolejowej wieży wodnej, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną i zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.2 i ust.3,
 - c) zabytkowy obiekt lokomotywni, wskazany na rysunku planu, objęty ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust.4 i ust.5 oraz zakaz zmian formy zewnętrznej, poza współczesną przybudówką do elewacji od strony ul. Składowej, którą należy dostosować kolorystycznie do formy obiektu;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 04.KDW i 08.KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 04.KDW, 08.KDW, TKK.18 i KK.01 oraz z spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rozdzielni energetycznej SN/nn i budowę rozdzielni w terenie elementarnym.

Rozdział 5.

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

§ 37. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny komunikacji kolejowej o symbolach od KK.01 do KK.03.

2. Tereny komunikacji kolejowej KK przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu kolejowego, w szczególności lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z transportem kolejowym: torowisk, bocznic kolejowych, urządzeń organizacji ruchu, przystanków i obiektów zaplecza komunikacji kolejowej.

3. Na terenach komunikacji kolejowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) wiaduktów, kładek dla pieszych;
- 2) dojazdów i dojazdów;
- 3) oświetlenia terenu;

- 4) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia i urządzenia terenu;
- 7) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 8) sieci infrastruktury technicznej.

§ 38. Ustalenia dla terenu **KK.01** o powierzchni 8,8817 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren magistralnej linii kolejowej oraz urządzeń i zaplecza stacji kolejowej;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 29,0 m do 100,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach wydzielienia wewnętrznego KK.01/1 lokalizacja wiaduktu kolejowego w ciągu ulicy głównej 01.KD.G – konieczna przebudowa istniejącego wiaduktu do parametrów umożliwiających lokalizację jezdni o szerokości 7,0 m i obustronnych ciągów pieszo-rowerowych – minimalne światło wiaduktu: szerokość 15,0 m, wysokość 4,7 m,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego wiaduktu w ramach modernizacji linii kolejowej,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu wydzielienia wewnętrznego KK.01/2 z ulic Pierwszej Brygady i Marii Konopnickiej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, remont i modernizację;
 - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania linii kolejowej, z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) w granicach wydzielienia wewnętrznego KK.01/2 dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji – garaży wielostanowiskowych wraz z dojazdem,
 - d) na granicy z terenami mieszkaniowymi lokalizacja obiektów i urządzeń ochrony akustycznej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek na cele komunikacji kolejowej;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej :**
 - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach KK.01 oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 39. Ustalenia dla terenu **KK.02** o powierzchni 0,1880 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren bocznic kolejowej obsługującej tereny produkcyjno-składowe;
- 2) **ustalenia komunikacyjne** – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,7 m do 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, remont i modernizację,
 - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania bocznic kolejowej;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek na cele komunikacji kolejowej;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 04.KDW, KK.02 i TKK.18 oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej.

§ 40. Ustalenia dla terenu **KK.03** o powierzchni 0,1847 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren linii kolejowej do obsługi terenów poza obszarem planu;
- 2) **ustalenia komunikacyjne** - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,4 m do 31,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się przebudowę, remont i modernizację,
 - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania linii kolejowej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek na cele komunikacji kolejowej;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, w nowej lokalizacji.

Rozdział 6.

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ

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

- 1) 01.KD.G – ulica klasy głównej;
- 2) 02.KD.D, 03.KD.D – ulice klasy dojazdowej;
- 3) od 04.KDW do 11.KDW – ulice wewnętrzne.

2. Tereny komunikacji drogowej przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu samochodowego oraz ruchu pieszego i rowerowego, w szczególności lokalizacji ulic układu podstawowego i obsługującego oraz ulic wewnętrznych i urządzeń organizacji ruchu.

3. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) zatok postojowych przyulicznych i stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych;
- 3) parkingów rowerowych;

- 4) wiat przystankowych;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) zieleni przyulicznej;
- 7) oświetlenia ulic;
- 8) elementów wyposażenia ulic;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 10) sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 42. Ustalenia dla terenu 01.KD.G o powierzchni 0,6569 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – nowo projektowana ulica klasy G (główna) – odcinek obejścia północnego miasta;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 25,0 m do 40,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
 - c) wydzielona dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - d) ulica bez połączenia z ul. Składową, za wyjątkiem ruchu pieszego i rowerowego,
 - e) konieczna przebudowa wiaduktu z linią kolejową Szczecin-Poznań;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) oświetlenie uliczne dwustronne,
 - b) dopuszcza się pasy zieleni;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 43. Ustalenia dla terenu 02.KD.D o powierzchni 0,6627 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - ulica klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Składowa;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) ulica bez przejazdu, z placem do zawracania o wymiarach min. 25,0 m x 25,0 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 12,0 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa),
 - d) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - e) ulica bez połączenia z ulicą 01.KD.G, za wyjątkiem ruchu pieszego i rowerowego,
 - f) do czasu realizacji ulicy 01.KD.G dopuszcza się przebudowę i modernizację ul. Składowej w jej istniejącym przebiegu oraz przebudowę istniejącego wiaduktu w ramach modernizacji linii kolejowej;

- 3) **zasady zagospodarowania terenu** – obustronne szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej :**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn,
 - b) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 44. Ustalenia dla terenu **03.KD.D** o powierzchni 0,2476 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – nowo projektowana ulica klasy D (dojazdowa) od skrzyżowania z ul. Ceglana do skrzyżowania z bocznicową linią kolejową włącznie, zakończona w odległości 5 m od skrajnej szyny bocznicy kolejowej;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa o szerokości 7,0 m),
 - c) skrzyżowanie z bocznicową linią kolejową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się skrzyżowanie typu rondo z ul. Ceglana,
 - e) połączenie z drogą obsługującą bocznicę kolejową w terenie PS.06/1 w formie zjazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu** – szpaler drzew wzdłuż południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 13 ust.2 i ust.3;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy,
 - b) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - c) fragment terenu położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej :**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 45. Ustalenia dla terenu **04.KDW** o powierzchni 1,0664 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - nowo projektowana ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;
 - 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa o szerokości 7,0 m), obustronne chodniki,
 - c) skrzyżowanie z bocznicową linią kolejową,
 - d) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa – dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,
 - e) konieczne zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do przyległej bocznicy kolejowej;
 - 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) oświetlenie typu miejskiego,
 - b) wskazane jednostronne nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów, zgodnie z rysunkiem planu, zalecane gatunki: berberys, forsycja, ligustr, jaśminowiec, tawuła, tamaryszek, głóg, jarzębina,
 - c) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;
 - 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;
 - 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - 6) **zasady obsługi inżynierskiej :**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.
- § 46. Ustalenia dla terenu 05.KDW o powierzchni 1,0067 ha:**
- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;
 - 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,4 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa o szerokości 7,0 m), obustronne chodniki,
 - c) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa – dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową;
 - 3) **zasady zagospodarowania terenu** - oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;
 - 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;
 - 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

- c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) zasady obsługi inżynierskiej :

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych SN i nn,
b) ustala się realizację sieci gazowej,
c) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

§ 47. Ustalenia dla terenu **06.KDW** o powierzchni 0,3794 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) ulica bez przejazdu, z placem do zawracania o wymiarach min. 20,0 m x 20,0 m,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa o szerokości 7,0 m),
d) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa – dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową;

- 3) **zasady zagospodarowania terenu** – oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) zasady obsługi inżynierskiej :

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych SN i nn,
b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej,
c) ustala się realizację sieci gazowej,
d) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

§ 48. Ustalenia dla terenu **07.KDW** o powierzchni 0,2157 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) ulica bez przejazdu, z placem do zawracania o wymiarach min. 18,0 m x 25,0 m,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,3 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa o szerokości 7,0 m), obustronne chodniki,
d) skrzyżowanie z bocznicową linią kolejową,
e) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową;

- 3) **zasady zagospodarowania terenu** – oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) **zasady obsługi inżynierskiej :**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych SN i nn,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowej,
- c) ustala się realizację sieci gazowej,
- d) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

§ 49. Ustalenia dla terenu **08.KDW** o powierzchni 0,1413 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) ulica bez przejazdu, z placem do zawracania o wymiarach min. 20,0 m x 12,5 m,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa o szerokości 7,0 m),
- d) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową;

- 3) **zasady zagospodarowania terenu** – oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) **zasady obsługi inżynierskiej :**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych nn,
- b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

§ 50. Ustalenia dla terenu **09.KDW** o powierzchni 0,0746 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) ulica bez przejazdu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa),
 - d) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu** – oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) **zasady obsługi inżynierskiej :**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych nn,
- b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

§ 51. Ustalenia dla terenu **10.KDW** o powierzchni 0,0443 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów produkcyjno-składowych;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) ulica bez przejazdu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa),
- d) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową;

3) **zasady zagospodarowania terenu** – oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) **zasady obsługi inżynierskiej :**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych nn,
- b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

§ 52. Ustalenia dla terenu **11.KDW** o powierzchni 0,1056 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów usługowych;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) ulica bez przejazdu, z placem do zawracania o wymiarach min. 20,0 m x 20,0 m,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 9,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa),
- d) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka pieszo-rowerowa po stronie zachodniej;

3) **zasady zagospodarowania terenu** – oświetlenie typu miejskiego, dostosowane do charakteru historycznej architektury przemysłowej;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) **zasady obsługi inżynierskiej :**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych nn,
- b) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

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

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

- 1) w *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Pierwszej Brygady*, uchwalonej uchwałą Nr III/28/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99, poz.2431);
- 2) w *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie Stargardzkiego Parku Przemysłowego*, uchwalonej uchwałą Nr XI/116/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 93, poz.1527);
- 3) w *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).

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński.

§ 56. 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 Szczecińskim.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agnieszka Ignasiak