

---

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA STARGARD

DOTYCZĄCY TERENU W REJONIE ULIC:  
**NOWOWIEJSKIEJ, SADOWEJ**

/projekt/

**Uchwała Nr ...../...../2025  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia .....2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Sadowej**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz.527), w związku z art.67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz.1688 oraz z 2024 r. poz.1824 oraz z 2025 r. poz.527), uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr LV/551/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Sadowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r.), uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Nowowiejskiej, Sadowej**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:1 000, zawierający wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

**DZIAŁ I  
Ustalenia wstępne**

## **Rozdział 1**

### **Przedmiot i zakres regulacji planu**

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 61,9 ha, położony w południowej części miasta, przy ulicy Nowowiejskiej oraz fragment terenu przyległego, położonego pomiędzy linią kolejową nr 351, ulicą Sadową i rzeką Iną.

2. Granice obszaru objętego planem ustala rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

**§ 4.** Ustalenia planu regulują:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### **§ 5. Ustalenia planu nie regulują:**

- 1) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 6.** Dla zagadnień, których nie regulują zapisy planu obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 2**

### **Główne zasady konstrukcji ustaleń planu**

**§ 7. 1.** Obszar objęty planem podzielono na tereny elementarne o różnej klasie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy, określone liniami rozgraniczającymi uwidocznionymi na rysunku planu.

2. Ustalenia tekstu planu składają się z:

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

3. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się do poszczególnych terenów elementarnych, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego.

4. Na rysunku planu tereny elementarne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi: kolejny numer terenu elementarnego w obrębie klasy i symbol klasy przeznaczenia terenu np.: 1MNW.

5. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

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

#### § 8. Ilekcioć w uchwale występuje termin:

- 1) **klasa przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie klasy przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 4) **zabudowa** - należy przez to rozumieć wszystkie budynki i budowle znajdujące się na terenie określonym w ustaleniach planu;
- 5) **działka** – należy przez to rozumieć określoną w planie działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu - wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy następujących elementów zabudowy: niezadaszonych schodów wejściowych do budynków, podjazdów i tarasów o wysokości do 0,50 m n.p.t.,

podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

- 8) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu krawędzi zewnętrznych wszystkich jego elementów - do powierzchni zabudowy nie wlicza się podziemnych obiektów budowlanych, ani ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, zewnętrznych pomocniczych części budynku takich jak: studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, okapy dachowe, powierzchnie pod daszkami ochronnymi i balkonami;
- 9) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane – linie te określone są jako:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są obowiązującymi liniami podziału terenu, oznaczającymi zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu,
  - b) dopuszczalne linie podziału terenu - oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia;
- 10) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 11) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 12) **obiekt zabytkowy** – należy przez to rozumieć obiekt, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową: historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 13) **szczególne wymagania architektoniczne** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 14) **rewitalizacja oraz rewaloryzacja zabudowy i zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć zespół działań, których celem jest przeprowadzenie kompleksowych remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym.

## **Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 9.** 1. Teren objęty planem położony jest w części na ustanowionym obszarze objętym prawną ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym o ochronie obszarów Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” oraz użytek ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”.

2. W granicach terenu objętego planem stwierdzono występowanie: chronionych gatunków ptaków, gatunków roślin będących pod częściową ochroną prawną oraz cennych, prawnie chronionych siedlisk.

3. Gatunki roślin objęte są ochroną prawną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. poz.1409).

4. Gatunki ptaków objęte są ochroną prawną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022 r. poz.2380).

5. Siedliska roślinne objęte są ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. z 2014 r. poz.1713).

6. Na terenie objętym planem występują elementy zieleni komponowanej mające istotne znaczenie dla zachowania specyfiki krajobrazu Doliny Iny oraz dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Są to wskazane na rysunku planu:

- 1) zespół zieleni parkowej przy ulicy Nowowiejskiej;
- 2) pomnikowe okazy drzew;
- 3) alejowe i szpalerowe nasadzenia drzew o wartościach kompozycyjnych i przyrodniczych.

7. Dla ochrony elementów cennych przyrodniczo w planie wyznaczono tereny elementarne zieleni naturalnej: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 1ZN-ZP, 2ZN-ZP, 1ZN-ZPN i urządzonej: 1ZPN, 1ZPW, 2ZPW i 1U-ZPW.

**§ 10.** Teren objęty planem położony jest w obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów, na którym obowiązują ograniczenia wynikające

z przepisów odrębnych, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

**§ 11.** 1. Teren opracowania położony jest w części w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard”, ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 27 października 2022 r., znak: WOŚ-IV.7422.2.2022.MM dla złoża wód termalnych WT 10904 w otworach jury.

2. Na terenie i obszarze górniczym obowiązują przepisy odrębne zakazujące prowadzenia działalności mogącej wpływać negatywnie na zasoby złoża.

3. W granicach planu nie wprowadza się inwestycji lub działalności mogących negatywnie wpływać na zasoby złoża.

**§ 12.** 1. Część obszaru objętego planem leży w terenie ochrony bezpośredniej lub pośredniej komunalnego ujęcia wody, dla których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z rozporządzenia nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” w Stargardzie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.1704, z późn. zm.).

2. W granicach terenu ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

3. W granicach terenu ochrony pośredniej zabroniona jest każda działalność mogąca zanieczyścić wody gruntowe.

**§ 13.** 1. Na terenie objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. Ze względu na ryzyko wystąpienia powodzi obszary szczególnego zagrożenia powodzią należy wykluczyć spod zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

3. Przy przebudowie, rozbudowie i remontach istniejącej zabudowy należy uwzględnić ochronę ludności przed powodzią, stosując przepisy i zalecenia właściwe dla zabezpieczenia obiektów.

4. Lokalizacja zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu dopuszczalna jest wyłącznie pod warunkiem zabezpieczenia przed zagrożeniem skutkami powodzi oraz zapewnienia dróg ewakuacji.

5. Ustala się minimalny poziom projektowanej nawierzchni dróg na poziomie maksymalnej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1%.

6. Ustala się minimalny poziom posadzki parteru budynków 0,30 m powyżej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1%.



**§ 14. 1.** W granicach oznaczonych na rysunku planu stref – od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (ale nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m – obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, odległości planowanych inwestycji, a także w lokalizacji drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

2. Lokalizacja urządzeń oświetlenia terenu i paneli fotowoltaicznych w sąsiedztwie terenu kolejowego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w szczególności przez oślepianie i odbicie promieni słonecznych w kierunku taboru kolejowego.

3. Nasadzenia drzew i krzewów należy lokalizować z zapewnieniem odległości wymaganych przepisami odrębnymi oraz każdorazowo uzgadniać z zarządcą infrastruktury kolejowej wszelkie roboty ziemne prowadzone w odległości określonej przepisami odrębnymi od granicy terenu kolejowego.

**§ 15. 1.** Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2. Szczegółowe zasady kształtowania i ochrony elementów środowiska przyrodniczego w granicach terenu objętego planem regulują ustalenia dla terenów elementarnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 16.** Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) obszar ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej – ochrony zespołu zieleni parkowej związanej z dawnym majątkiem Mexiko;
- 2) strefa „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
- 3) obiekty objęte ochroną poprzez plan miejscowy:
  - a) budynek dawnej drużbówki przy torach kolejowych linii nr 202 relacji Stargard - Gdańsk,
  - b) budynek dawnej oficyny majątku Mexiko przy ulicy Nowowiejskiej 59.

**§ 17.** 1. Obszarem ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej – ochrony zespołu zieleni parkowej, obejmuje się będący w granicach planu kompleks starodrzewu związany z dawnym majątkiem Mexiko.

2. Granice obszaru określa rysunek planu.

3. Ochronie w obszarze podlega: ukształtowanie terenu, układ kompozycyjny i skład gatunkowy zespołu zieleni.

4. Wymogiem ochrony jest:

- 1) zachowanie wymienionych w ust.3 elementów układu;
- 2) pełna rewaloryzacja zespołu zieleni z zachowaniem elementów układu, w oparciu o uzgodnioną z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) dokumentację projektową;
- 3) odtworzenie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu z uwzględnieniem współczesnych układów funkcjonalnych;
- 4) zachowanie i uczynienie w terenie granic parku;
- 5) opiniowanie dokumentacji projektowych prac budowlanych i rewaloryzacyjnych (za wyjątkiem prac porządkowych i cięć pielęgnacyjnych) oraz wycinek drzew z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

**§ 18.** 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się komponowane nasadzenia drzew wzdłuż ulicy Nowowiejskiej oraz dróg polnych wskazanych na rysunku planu, jako istotne elementy krajobrazu podmiejskiego.

2. Ochronie podlega skład gatunkowy i sposób wykonania nasadzeń.

3. Wymogiem ochrony nasadzeń drzew wzdłuż ulic jest:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) uzupełnienie nasadzeń z zachowaniem składu gatunkowego;
- 3) uporządkowanie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu;
- 4) opiniowanie dokumentacji projektowych prac budowlanych mogących uszkodzić drzewostan oraz prac rewaloryzacyjnych zieleni (za wyjątkiem prac porządkowych i cięć pielęgnacyjnych) i wycinek drzew z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

**§ 19.** 1. Strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – objęte są tereny wokół następujących stanowisk: 15 (AZP: 32-10/145), 122 (AZP: 32-10/123), 130 (AZP: 32-10/133), 131 (AZP: 32-10/134), 133 (AZP: 32-10/136), 134 (AZP: 32-10/137), 135 (AZP: 32-10/138) i 136 (AZP: 32-10/139).

2. Granice stref „W.III” określa rysunek planu.

3. W granicach stref „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej inwestorów obowiązuje:

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

**§ 20.** 1. W obiektach objętych ochroną ze względu na wartości kulturowe - wskazanych do ochrony poprzez plan miejscowy, wymienionych w § 16 pkt 3 - ochronie podlega forma architektoniczna obiektu.

2. Wymogiem ochrony powyższych obiektów jest:

- 1) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu;
- 2) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem.

**§ 21.** 1. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej lub przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.

2. Ze względu na ochronę ekspozycji sylwety Starego Miasta w planie ustala się zakaz zabudowy terenów rolnych, stanowiących jej przedpole widokowe.

3. W granicach planu obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 10,5 m oraz obiektów inżynierskich w formie masztów i wież.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych**

**§ 22.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

1) tereny mieszkaniowe:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) **MNB** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) tereny usług:

- a) **U** – teren usług,
- b) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

3) tereny komunikacji drogowej:

- a) teren komunikacji drogowej publicznej - **KDD** - teren drogi dojazdowej,
- b) tereny komunikacji wewnętrznej i pieszo-rowerowej:
  - **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) teren obsługi komunikacji - **KOP** – teren parkingu;
- 4) teren komunikacji kolejowej i szynowej - **KKK** – teren komunikacji kolejowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **IWU** – teren ujęcia wód,
  - b) **IKP** – teren przepompowni ścieków;
- 6) tereny zieleni:
  - a) **ZN** – tereny zielenie naturalnej,
  - b) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - c) **ZPW** – tereny zieleni urządzonej wysokiej,
  - d) **ZPN** – tereny zieleni urządzonej niskiej;
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy:
  - a) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
  - b) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
- 8) teren zabudowy związanej z rolnictwem - **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 9) teren wód - **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie planu występują tereny o mieszanych klasach przeznaczenia: **MNW-MNB, US-ZPN, US-WS-ZN, US-ZN, U-ZPW, KP-WS, KOP-ZPN, IWU-ZPN, RNL-ZN, ZN-ZP i ZN-ZPN**, dla których klasy przeznaczenia mogą być realizowane pojedynczo lub łącznie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 23. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN** przeznacza się przede wszystkim na cele mieszkaniowe realizowane w zabudowie jednorodzinnej.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową, realizowanych na własnej działce.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i grupowych (**MN**), wyłącznie wolnostojących (**MNW**), wyłącznie bliźniaczych (**MNB**);
- 2) budynków gospodarczych związanych z utrzymaniem domu i ogrodu;
- 3) pomieszczeń służących indywidualnemu miejscu pracy;
- 4) ogrodów i szklarni;
- 5) garaży i miejsc do parkowania, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 6) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;
- 7) dojazdów i dojść;
- 8) zieleni przydomowej.

4. Na terenach mieszkaniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej oraz normy dopuszczalnego hałasu.

5. Inne użytkowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznaczono, w zależności od formy zabudowy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MNB, 2MNB, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB i 3MNW-MNB**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej klasy przeznaczenia odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 24. 1. Tereny usług – U** służą przede wszystkim zapewnieniu mieszkańcom łatwego dostępu do usług podstawowych, zarówno komercyjnych jak i powszechnych oraz tworzeniu sieci ośrodków usługowych o randze i programie dostosowanych do terenu obsługi.

2. Na terenach usług dopuszcza się lokalizowanie obiektów: usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług sportu i rekreacji oraz usług kultury i rozrywki (**U**) lub wyłącznie usług sportu i rekreacji (**US**).

3. Na terenach usług dopuszcza się jako uzupełnienie podstawowej funkcji usługowej, lokalizowanie:

- 1) mieszkań wbudowanych dla dozoru lub właściciela, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) garaży i miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 4) dojazd i dojazdów;
- 5) przestrzeni publicznych;
- 6) elementów urządzenia terenu i wyposażenia terenu właściwego dla funkcji podstawowej;
- 7) zieleni urządzonej.

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

5. Na terenie objętym planem wyznaczono, w zależności od rodzaju świadczonych usług, tereny oznaczone symbolami: **1U-ZPW, 1US, 1US-ZN, 1US-ZPN, 2US-ZPN, 1US-WS-ZN, 2US-WS-ZN**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono

zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej klasy przeznaczenia odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 25. 1. Tereny komunikacji drogowej publicznej - KDD – dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej - KR, komunikacji pieszo-rowerowej - KP oraz tereny obsługi komunikacji - KOP – tereny parkingów, przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu drogowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się przede wszystkim lokalizowanie odpowiednio dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.**

2. Na terenach komunikacji drogowej, w dostosowaniu do rodzaju obsługiwanego ruchu, dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) przyulicznych pasów parkingowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 2) ogólnodostępnych parkingów;
- 3) ścieżek i parkingów rowerowych;
- 4) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 5) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 6) urządzeń organizacji ruchu;
- 7) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

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

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

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

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

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

8. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP i 1KP-WS** oraz tereny obsługi komunikacji: **1KOP-ZPN i 2KOP-ZPN**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady kształtowania i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz

ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej klasy przeznaczenia odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 26. 1. Tereny komunikacji kolejowej - KKK** przeznacza się na funkcję związaną z obsługą transportu kolejowego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie torowisk, urządzenia organizacji ruchu, przystanków i obiektów zaplecza komunikacji kolejowej.

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

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

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

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów komunikacji kolejowej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolami: **1KKK**, **2KKK**, **3KKK**, **4KKK**, **5KKK** i **6KKK**, dla których ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 27. 1. Tereny infrastruktury technicznej – I** przeznacza się na lokalizację obiektów i urządzeń obsługi technicznej terenów zurbanizowanych, w tym magistralnych sieci przesyłowych infrastruktury technicznej oraz służących prowadzeniu gospodarki komunalnej.

2. Na terenach infrastruktury technicznej dopuszcza się między innymi lokalizację:

- 1) ujęć wody (**IWU**);
- 2) przepompowni ścieków (**IKP**);
- 3) zabudowy, jeśli jest niezbędna dla obsługi funkcji;
- 4) zieleni izolacyjnej.

3. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów infrastruktury technicznej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami: **1IWU-ZPN**, **2IWU-ZPN** i **1IKP**, dla których ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 28. 1. Tereny zieleni naturalnej - ZN** przeznacza się na cele ochrony naturalnych zbiorowisk roślinnych, na których ze względu na ich ochronę ogranicza się gospodarowanie.

2. Na terenach zieleni naturalnej zabrania się:

- 1) zmiany naturalnego składu siedlisk;
- 2) prowadzenia upraw polowych;
- 3) zalesiania;
- 4) zakładania sadów i plantacji krzewów;
- 5) lokalizowania wszelkiej zabudowy.

3. Na terenach zieleni naturalnej nakazuje się:

- 1) zachowanie i ochronę naturalnych zbiorowisk roślinnych;
- 2) usuwanie gatunków inwazyjnych.

4. Na terenach zieleni naturalnej dopuszcza się wyjątkowo, jeśli nie narusza to warunków ochrony:

- 1) utrzymanie elementów infrastruktury technicznej;
- 2) budowę i utrzymanie melioracji wodnych;
- 3) prowadzenie tras pieszych.

5. Inne użytkowanie terenów zieleni naturalnej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **1ZN-ZP**, **2ZN-ZP**, **1ZN-ZPN**, **1US-WS-ZN**, **2US-WS-ZN**, **1US-ZN** i **1RNL-ZN**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 29. 1. Tereny zieleni urządzonej – ZP** przeznacza się przede wszystkim na cele funkcji rekreacyjnej.

2. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) komponowanych zespołów zieleni (**ZP**), zieleni niskiej (**ZPN**) i zieleni wysokiej (**ZPW**);



- 2) elementów zagospodarowania i wyposażenia terenu w formie dostosowanej do specyfiki terenów;
- 3) komponowanych układów wodnych;
- 4) tras pieszych i rowerowych;
- 5) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów.

3. Na terenach zieleni urządzonej niskiej (ZPN) dopuszcza się lokalizowanie ekologicznych upraw polowych, łąk i pastwisk, pod warunkiem nieograniczania ich funkcji rekreacyjnej.

4. Inne użytkowanie terenów zieleni urządzonej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **1ZPN, 1ZPW, 2ZPW, 1ZN-ZP, 2ZN-ZP, 1ZN-ZPN, 1U-ZPW, 1US-ZPN, 2US-ZPN, 1KOP-ZPN, 2KOP-ZPN, 1IWU-ZPN i 2IWU-ZPN**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 30. 1. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - RN** służą prowadzeniu upraw polowych, łąk i pastwisk zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z istniejących stref ochrony lub zagrożeń.

2. Na terenach tych dopuszcza się jedynie:

- 1) grunty orne oraz uprawy (**RNR**);
- 2) łąki i pastwiska (**RNL**);
- 3) utrzymanie zadrzewień śródpolnych i wiatrochronnych;
- 4) utrzymanie melioracji wodnych;
- 5) budowę i utrzymanie dróg, linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przekształcenia upraw polowych w użytki zielone, uprawy sadownicze lub tereny zieleni urządzonej niskiej.

4. Inne użytkowanie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL i 1RNL-ZN**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 31. 1. Tereny zabudowy związanej z rolnictwem - RZ** przeznacza się na cele produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (**RZP**).

2. Na terenach RZP dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków gospodarczych i inwentarskich dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do własnej działki;
- 2) ogrodów i szklarni;
- 3) garaży i miejsc do parkowania, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;
- 5) dojazdów i dojść;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono następujący teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oznaczony symbolem **1RZP**, dla którego w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 32. 1. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - WS** stanowią wody powierzchniowe płynące i stojące. Warunki ochrony i korzystania z wód regulują przepisy odrębne - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz.1087, z późn. zm.).

2. Zagospodarowanie i użytkowanie nie mogą ograniczać dostępu do wody, ograniczać wykonywania rybactwa i wędkarstwa, przybijania i przymocowywania do brzegów statków i tratw, ustawiania znaków żeglugowych oraz wykonywania robót konserwacyjnych (jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej).

3. Odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód otwartych, zabudowa i obudowa zbiorników wodnych oraz pobór wody związany ze szczególnym korzystaniem z wód wymaga pozwolenia wodno-prawnego.

4. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 1US-WS-ZN, 2US-WS-ZN i 1KP-WS**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki zagospodarowania terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia w dostępie i użytkowaniu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 33.** 1. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej: **1KDD, 2KDD, 1ZPW i 2ZPW.**

2. Obszary przestrzeni publicznej są terenami ogólnodostępnymi.

3. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

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

1) dla strefy zabudowy przy ulicy Nowowiejskiej:

- a) uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem podmiejskiego charakteru architektury oraz tradycyjnych form i kolorytu,
- b) zachowanie i rewitalizacja historycznego założenia „Mexiko” – dawnego folwarku i parku;

2) dla strefy zabudowy przy ulicy Sadowej:

- a) uzupełnienie zespołu nowej zabudowy harmonizującej z otoczeniem,
- b) połączenie terenu kładką pieszo-rowerową nad linią kolejową z zabudową w rejonie ulicy Stanisława Ignacego Witkiewicza,
- c) zachowanie cennego terenu zieleni naturalnej;

3) dla strefy wypoczynkowo-rekreacyjnej w widłach rzeki Krąpiel i rzeki Iny:

- a) udostępnienie i zagospodarowanie terenu dla funkcji turystyczno–rekreacyjnej i sportowej,
- b) budowa „dolnej” przestani kajakowej,
- c) zachowanie i ochrona zieleni naturalnej na terenie Natura 2000 „Dolina Iny”;

4) dla strefy terenów otwartych:

- a) ochrona komunalnego ujęcia wody,
- b) udostępnienie Iny dla sportu i rekreacji wodnej,
- c) zachowanie i ochrona zieleni naturalnej na terenie Natura 2000 „Dolina Iny”,
- d) utrzymanie niezabudowanej strefy widokowej na przedpolu zespołu miejskiego.

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

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

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

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu**

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, w tym minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, dla których bezpośrednio obowiązują ustalenia określone w planie;
- 4) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji ustala się wymóg podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 5) dopuszcza się podział terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodne ze standardami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych;
- 6) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

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

3. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań i urządzeń tymczasowych dla obsługi terenów w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną jedynie podczas prowadzenia robót związanych z realizacją zabudowy.

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

**§ 38.** Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy (obowiązującymi i nieprzekraczalnymi) określonymi na rysunku planu;
- 2) poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie przewodów i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz podziemnych obiektów obrony cywilnej;
- 3) remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków muszą być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki ustalonej w planie;
- 5) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać wygląd - kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz koloryt otoczenia;
- 6) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

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

- 1) dwa miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) jedno miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 3) jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

3 Obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania wynikającej ze wskaźników określonych w ust.2.

4. Jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi ponad 5, w ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum jedno miejsce na każde 25 miejsc do parkowania.

5. Lokalizację miejsca przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

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

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

## **Rozdział 5**

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

**§ 40.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) układ komunikacyjny terenu należy powiązać z układem komunikacyjnym miasta: ulicą Nowowiejską i ulicą Sadową;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy zapewnić z projektowanych ulic układu obsługującego: 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR i 14KR;
- 3) wskazane w planie klasy ulic oraz określenie ich parametrów stanowią ustalenia planu, określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

**§ 41.** Ustala się następujące zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- 1) obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic wskazanych na rysunku planu, sieci uzbrojenia podziemnego kolidujące z planowaną zabudową, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów obrony cywilnej;
- 4) szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teletechniczne należy projektować i realizować jako elementy podziemne lub wbudowane budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu – w szczególności nie dopuszcza się możliwości lokalizowania na terenie chodników naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak np. złącza kablowe, szafki rozdzielcze itp., utrudniających ruch pieszey i zakłócających ład przestrzenny;
- 5) należy zachować i utrzymać w dobrym stanie technicznym urządzenia melioracji wodnych szczegółowych znajdujące się na terenie objętym planem. Dopuszcza się przebudowę lub budowę sieci urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla realizacji ustalonego planem zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 6) dopuszcza się zmianę rzędnej terenu jedynie dla realizacji zabudowy zgodnej z planem - zmiana rzędnej terenu nie może wpłynąć negatywnie na warunki zabudowy działek sąsiednich.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;
- 4) ustala się zakaz prowadzenia nowych sieci napowietrznych, poza istniejącymi na obszarze objętym planem;
- 5) elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia kolidująca z planowanym zagospodarowaniem – do skablowania lub usunięcia;
- 6) wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej, w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy, o szerokości:
  - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN -14 m (po 7 m po każdej ze stron osi linii),
  - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV- 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

- c) dla linii kablowych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii);
- 7) rzeczywista odległość nowoprojektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie normy wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych, odnawialnych źródeł energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

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

- 1) zasilanie obiektów z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się zasilanie zabudowy w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 4) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych;
- 5) wymagana minimalna średnica sieci gazowej  $\varnothing$  25 mm.

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

- 1) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła spełniający normy dotyczące ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii – gaz, energia elektryczna, pompy ciepła, panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

**§ 45. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej i teletechnicznej:**

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznej sieci telekomunikacyjnej.

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



- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych w systemie zbiorowego zaopatrzenia z ujęcia komunalnego w Stargardzie - poza obszarem objętym planem;
- 2) wymóg podłączenie inwestycji do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) wymagalna minimalna średnica sieci wodociągowej  $\varnothing$  80 mm;
- 4) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 5) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 47. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych oraz usuwania odpadów:**

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej;
- 2) wymóg budowy rozdzielczego układu kanalizacyjnego, w tym przepompowni ścieków;
- 3) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej  $\varnothing$  150 mm;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki, z wymogiem odprowadzenia ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 5) budowa zbiorników bezodpływowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymaga uzyskania stosownej decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących w granicach tego terenu;
- 6) zbiorniki realizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią muszą posiadać szczelny wąż wyprowadzony powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1%;
- 7) nie dopuszcza się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 8) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej - wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości;
- 9) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do gruntu, wyłącznie po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z zasadą gospodarowania wodami opadowymi na terenie miasta;

- 10) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 11) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczenia oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;
- 12) segregacja odpadów i ich usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 13) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowanych w obiektach, z zapewnieniem dostępu pojazdu specjalistycznego odbierającego odpady.

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

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dla terenów mieszkaniowych**

**§ 49. Dla terenu o symbolu 1MN o powierzchni 0,112 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MN w § 23,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
  - a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) istniejący budynek mieszkaniowy do zachowania bez zmiany formy, zgodnie z ustaleniami w § 20,

- b) dopuszcza się adaptację i przebudowę istniejącej zabudowy gospodarczej na cel mieszkaniowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5,5 m,
  - d) dachy o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
  - e) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10°,
  - f) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
  - g) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - h) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych i wolnostojących;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 1KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) teren objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19,

- e) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 50. Dla terenu o symbolu 2MN o powierzchni 0,406 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MN w § 23,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
- c) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej,

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 22,0 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) istniejący budynek mieszkalny do zachowania bez zmiany formy, zgodnie z ustaleniami w § 20,
- b) nowa zabudowa mieszkaniowa nawiązująca formą do zabudowy istniejącej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5,5 m,
- d) dachy dwuspadowe z naczółkami, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylecia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- e) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylecia połaci do 10°,
- f) dopuszcza się wysunięcie ganków przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- g) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- h) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,

- b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,60,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.f,
  - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska) oraz z planowanej ulicy na terenie sąsiednim 2KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12.

**§ 51. Dla terenów o symbolach: 3MN o powierzchni 0,025 ha i 4MN o powierzchni 0,274 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MN w § 23 – powiększenie terenu mieszkaniowego położonego poza obszarem opracowania,
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
  - a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskazane w planie podziały nie wyznaczają samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem powierzchni działek wyznaczonych na terenie sąsiednim,

- c) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej:
- na terenie 3MN o powierzchni 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - na terenie 4MN o powierzchni 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 450 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m,
  - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy od 0,10 do 0,25,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,20 do 0,60,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicy Stanisława Ignacego Witkiewicza, poza terenem objętym planem,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - dojazd do posesji z ulicy Stanisława Ignacego Witkiewicza na terenie nie objętym planem oraz z ulicy wewnętrznej 14KR;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11.

**§ 52. Dla terenu o symbolu 1MNW o powierzchni 0,492 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 23,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,

- c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 19,00 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

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

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25,
- b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,50,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
- e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w

zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z istniejących sieci lokalizowanych w ulicy KDD, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
- b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dojazd do posesji z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska),
- b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12.

**§ 53. Dla terenów o symbolach: 2MNW o powierzchni 1,005 ha i 3MNW o powierzchni 0,725 ha ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 23,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
- c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 1 000 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 19,00 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:



- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
  - d) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10°,
  - e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
  - f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
  - g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
  - h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
  - i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
  - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy wewnętrznej 6KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) teren 2MNW w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 54. Dla terenu o symbolu 4MNW o powierzchni 0,231 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 23,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
- c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;

**2) zasady i warunki podziału terenu:**

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 19,00 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

**3) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca do zachowania lub zmiany zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego,
- b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10°,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy,

- balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
- i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25,
- b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,50,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
- e) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicy 2KDD, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
- b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 2KDD (ul. Sadowa),
- b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymagania zawarte w § 12,
- d) teren w części położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymagania zawarte w § 13.

**§ 55. Dla terenów o symbolach: 1MNW-MNB o powierzchni 0,421 ha i 2MNW-MNB o powierzchni 0,537 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia: MNW i MNB w § 23,
- b) klasy przeznaczenia terenu MNW i MNB mogą być realizowane zamiennie,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
- d) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 1 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej oraz odpowiednio minimalnej szerokości frontu działki 22,50 m lub 12 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

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

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
  - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:
- a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicy 1KDD, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska) oraz z planowanych ulic wewnętrznych: 4KR, 5KR i 6KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) tereny w części objęte strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 56. Dla terenu o symbolu 3MNW-MNB o powierzchni 1,997 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia: MNW i MNB w § 23,
- b) klasy przeznaczenia terenu MNW i MNB mogą być realizowane zamiennie,
- c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;

**2) zasady i warunki podziału terenu:**

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej  $400 \text{ m}^2$ , minimalnej szerokości frontu działki  $14,0 \text{ m}$ , kąta położenia granic działki  $90^\circ$  w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub zabudowa jednorodzinna bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $8,5 \text{ m}$ , zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż  $4,5 \text{ m}$ ,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od  $38^\circ$  do  $45^\circ$ , kryte dachówką,
  - d) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do  $3,0 \text{ m}$  dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do  $10^\circ$ ,
  - e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
  - f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do  $1,5 \text{ m}$ , na odcinku nieprzekraczającym łącznie  $1/4$  szerokości elewacji,
  - g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do  $1,5 \text{ m}$ , na odcinku nieprzekraczającym łącznie  $1/3$  szerokości elewacji,
  - h) poziom posadzki parteru do  $0,75 \text{ m}$  nad poziomem terenu,
  - i) kolorystyka zabudowy stonowana, nawiązująca do kolorystyki sąsiedniej zabudowy,
  - j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy  $0,40$ ,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od  $0,15$  do  $0,80$ ,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej  $= 0,40$ ,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
  - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,

- b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 2KDD (ul. Sadowa) oraz z planowanych ulic wewnętrznych: 11KR, 12KR i 13KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymagania zawarte w § 12,
  - d) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymagania zawarte w § 14.

**§ 57. Dla terenu o symbolu 1MNB o powierzchni 0,388 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNB w § 23,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 22,50 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

- b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
  - d) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10°,
  - e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
  - f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
  - g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
  - h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
  - i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,60,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
  - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicy 1KDD, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska),
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,



- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) teren objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19,
- e) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 58. Dla terenu o symbolu 2MNB o powierzchni 0,218 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNB w § 23,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,
- c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację indywidualnych miejsc pracy w parterze zabudowy, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej;

**2) zasady i warunki podziału terenu:**

- a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 340 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 10,0 m, kąta położenia granic działki 90° w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

**3) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
- d) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10°,
- e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,

- f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,
  - g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
  - h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,
  - i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,40,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,60,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. f, g,
  - e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicy 2KDD, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 2KDD (ul. Sadowa),
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) teren w części położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów usługowych**

**§ 59. Dla terenu o symbolu 1U-ZPW o powierzchni 0,114 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren usług - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia U w § 24 lub zieleni urządzonej wysokiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPW w § 29,
  - b) klasy przeznaczenia terenu U i ZPW należy realizować łącznie,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki,
  - d) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację mieszkania właściciela lub dozoru;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych, współczesna nawiązująca do tradycyjnej formy architektury rezydencjonalnej i ogrodowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,5 m, zabudowa gospodarczo-garażowa 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
  - d) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,
  - e) dopuszcza się inną formę zadaszenia obiektów, harmonizującą z zielenią parkową,
  - f) poziom posadzki parteru do 0,5 m nad poziomem terenu, wejście z poziomu terenu, obiekt dostępny dla osób z niepełnosprawnościami,
  - g) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,60,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
  - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) śmietnik wbudowane w obiekt gospodarczo-garażowy,
  - f) istniejący starodrzew do sanacji i zachowania;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do posesji z ulicy 2KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) teren objęty obszarem ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej – obowiązują wymogi zawarte w § 17,
  - e) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno – konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 60. Dla terenu o symbolu 1US-ZN o powierzchni 0,192 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu dla terenu:
- a) teren usług sportu i rekreacji - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia US w § 24 oraz zieleni naturalnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 29,
  - b) klasy przeznaczenia terenu: US i ZN na terenie muszą być realizowane łącznie;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się wymóg zachowania zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej oraz ochronę siedlisk cennych przyrodniczo, w tym grupy zieleni wysokiej,
  - b) od strony drogi pieszo-rowerowej 6KP dopuszcza się umocnienie brzegu lny w formie pomostu na odcinku nie dłuższym niż 20 m.
  - c) wyposażenie i urządzenie terenu dla wypoczynku, sezonowej gastronomii, rekreacji,
  - d) dopuszcza się zabudowę w formie wiat,
  - e) udział funkcji US do 30%;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

- a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
- b) odpady posegregowane należy przechowywać w zamkniętym pomieszczeniu pod zadaszeniem;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dojazd do posesji z ulicy 2KDD (ul. Sadowa) przez drogę pieszo-rowerową 6KP,
- b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;

6) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 61. Dla terenów o symbolach: 1US o powierzchni 0,166 ha, 1US-ZPN o powierzchni 0,377 ha, 2US-ZPN o powierzchni 0,324 ha, 1US-WS-ZN o powierzchni 0,079 ha i 2US-WS-ZN o powierzchni 0,289 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług sportu i rekreacji - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia US w § 24 lub wód powierzchniowych śródlądowych - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 32 lub zieleni urządzonej niskiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPN w § 29 lub zieleni naturalnej – zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 28,
- b) klasy przeznaczenia terenu US, WS, ZPN i ZN należy realizować łącznie - udział procentowy funkcji wskazano w pkt 4,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń przystani kajakowej;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady kształtowania zabudowy - dla terenu 1US:

- a) zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych, współczesna, harmonijnie wpisująca się w krajobraz rzeczny,

- b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38° do 45° - dopuszcza się dachy zielone o mniejszym kącie nachylenia połaci,
  - d) poziom posadzki parteru do 1,5 m nad poziomem terenu, wejście z poziomu terenu, obiekt dostępny dla osób z niepełnosprawnościami,
  - e) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dla terenu elementarnego 1US ustala się:
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,50,
    - nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 1,0,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,30,
    - usytuowanie zabudowy w liniach nieprzekraczalnych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenów elementarnych 1US-WS-ZN i 2US-WS-ZN ustala się:
    - basen przystani kajakowej łączący Krąpiel z Iną,
    - pomosty do cumowania po stronie zabudowy,
    - dopuszcza się zabudowę w formie wiat,
    - udział funkcji WS na terenach 1US-WS-ZN i 2US-WS-ZPN w przedziale 30 ÷ 60%,
  - c) dla terenów elementarnych 1US-ZPN i 2US-ZPN ustala się:
    - zagospodarowanie dla potrzeb funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej na terenie US - wyposażenie i urządzenie terenu dla wypoczynku, sezonowej gastronomii, biwakowania i przechowywania sprzętu pływającego,
    - dopuszcza się zabudowę w formie wiat,
    - udział funkcji US na terenie 1US-ZPN do 30%, na terenie 2US-ZPN do 50%;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
  - b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy,
  - c) posegregowane odpady należy przechowywać w zamkniętym pomieszczeniu w budynku gospodarczym;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do terenu z drogi 8KR i z planowanej wewnętrznej 10KR,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 62. Dla terenu o symbolu 1KDD o powierzchni 1,244 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej publicznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDD w § 25,
- b) droga dojazdowa – ulica Nowowiejska na odcinku od przejazdu kolejowego do mostu na rzece Krąpiel;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie nasadzeń drzew wzdłuż ulicy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
- c) ulica jednoprzestrzenna z chodnikiem jednostronnym,
- d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- e) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 250 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 ÷ 600 mm,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) teren w części położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymagania zawarte w § 12,
- d) teren w części południowej położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymagania zawarte w § 13,
- e) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymagania zawarte w § 19,
- f) teren w części położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymagania zawarte w § 14.

**§ 63. Dla terenu o symbolu 2KDD o powierzchni 0,316 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej publicznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDD w § 25,
- b) droga dojazdowa – ulica Sadowa;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdni,
- c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 160 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  150 ÷ 600 mm,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,



- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12.

**§ 64. Dla terenu o symbolu 1KR o powierzchni 0,105 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
- b) ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu elementarnego 1MN;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdni o nawierzchni gruntowej, stabilizowanej,
- c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- d) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 160 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
  - sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14,
- e) teren objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 65. Dla terenu o symbolu 2KR o powierzchni 0,082 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
  - b) projektowana ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenów elementarnych 1ZPW, 1U-ZPW i 2MN;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 5,0 m, z placem manewrowym na zakończeniu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ulica jednoprzestrzenna z nasadzeniem szpalerowym drzew liściastych od strony terenu 1RNR,
  - c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego dla potrzeb zabudowy na terenach przyległych;
- 4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12.

**§ 66. Dla terenu o symbolu 3KR o powierzchni 0,189 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
  - b) ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu elementarnego 1IWU-ZPN;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
  - b) nawierzchnia gruntowa, stabilizowana,
  - c) ustala się zachowanie i uzupełnienie obustronnego nasadzenia drzew brzozy brodawkowatej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego dla potrzeb ujęcia wody na terenie 1IWU-ZPN;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 67. Dla terenów o symbolach: 4KR o powierzchni 0,041 ha, 5KR o powierzchni 0,038 ha i 6KR o powierzchni 0,324 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
- b) projektowane ulice wewnętrzne stanowiące dojazd do planowanej zabudowy na terenach elementarnych: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNW-MNB i 2MNW-MNB;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 4KR - 8,0 m,
  - 5KR - 8,0 m,
  - 6KR - 8,5 m, z placem manewrowym na zakończeniu oraz jednostronnym szpalerem drzew liściastych,
- b) dopuszcza się urządzenie ulic w formie ciągów pieszo jezdnych lub z jezdnią i chodnikami,
- c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- d) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 160 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 200 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
  - sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
- b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymagania zawarte w § 12,
- d) teren 5KR w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – obowiązują wymagania zawarte w § 19.

**§ 68. Dla terenów o symbolach: 7KR o powierzchni 0,132 ha, 8KR o powierzchni 0,371 ha i 9KR o powierzchni 0,234 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
- b) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do terenów rolnych i sportowych;

**2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;**

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 7KR - 10,0 m,
  - 8KR od 8,5 m do 13,0 m,
  - 9KR od 9,5 m do 10,0 m,
- b) ustala się zachowanie i uzupełnienie obustronnego nasadzenia drzew wzdłuż dróg - brzozy brodawkowatej przy 9KR oraz dębów i jesionów przy 8KR, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
- c) dopuszcza się utrzymanie nawierzchni gruntowej dróg: 7KR i 9KR,
- d) droga 8KR z wydzielonym ciągiem pieszo-rowerowy i nawierzchnią nieprzepuszczalną,
- e) oświetlenie drogi 8KR lampami ulicznymi o wysokości do 4,5, światło rozproszone, skierowane w dół,
- f) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego w drodze 8KR, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 160 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 200 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
  - sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

**4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) tereny: 8KP i 9KP położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 69. Dla terenu o symbolu 10KR o powierzchni 0,106 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
  - b) projektowana droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do teren elementarnego 1US;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m, z placem manewrowym o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdny, o nawierzchni nieprzepuszczalnej,
  - c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
  - d) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 160 mm,
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 200 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
    - sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,
    - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;
- 4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 320004 „Dolina Iny” – obowiązują wymogi zawarte w § 9,
  - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,

- d) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 70. Dla terenów o symbolach: 11KR** o powierzchni 0,087 ha, **12KR** o powierzchni 0,115 ha i **13KR** o powierzchni 0,096 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25;
- b) ulice wewnętrzne stanowiące dojazd do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie elementarnym 3MNW-MNB;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 11KR - 6,0 m, z placikiem manewrowym szerokości 10,0 m,
  - 12KR - 8,0 m, z placikiem manewrowym szerokości 15,0 m,
  - 13KR - 8,0 m, z placikiem manewrowym szerokości 13,0 m,
- b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- d) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 ÷ 160 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 200 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 300 mm,
  - sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) tereny w części położone w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 71. Dla terenu o symbolu 14KR o powierzchni 0,125 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 25,
- b) ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do kładki pieszo rowerowej nad torami linii kolejowej;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo jezdnego,
- c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- d) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 80 \div 160$  mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 90 \div 200$  mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 90 \div 300$  mm,
  - sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren w części położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 72. Dla terenów o symbolach: 1KP o powierzchni 0,021 ha i 2KP o powierzchni 0,029 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KP w § 25,
- b) projektowane ciągi pieszo-rowerowe łączące zabudowę mieszkaniową z ulicą Nowowiejską i terenami spacerowymi;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KP – 3 m, 2KP – 5,2 m,
  - b) dopuszcza się dojazd do przyległych posesji,
  - c) dopuszcza się oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m,
  - d) w granicach 2KP lokalizacja istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia, przewidziana do skablowania,
  - e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12.

**§ 73. Dla terenów o symbolach: 3KP** o powierzchni 0,049 ha, **4KP** o powierzchni 0,137 ha, **5KP** o powierzchni 0,096 ha, **6KP** o powierzchni 0,042 ha i **1KP-WS** o powierzchni 0,016 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KP w § 25 lub wód powierzchniowych śródlądowych – zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 32,
- b) projektowane ciągi pieszo-rowerowe obsługujące tereny rekreacyjne w widłach rzek Ina i Krąpiel;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 3KP – 4 m, 4KP – 4 m, 5KP – 5 m, 6KP – 8,8 m i 1KP-WS – 4 m,
- b) na terenie 1KP-WS zakłada się wykonanie kładki pieszo-rowerowej nad akwenem stacji kajakowej, o szerokości 3,5 m i wysokości zapewniającej swobodny przepływ kajaków,
- c) dopuszcza się oświetlenie lampami parkowymi o wysokości do 4,5 m,
- d) nawierzchnia gruntowa, stabilizowana,
- e) w liniach rozgraniczających terenu elementarnego 6KP lokalizacja istniejącego kolektora wód deszczowych;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:



- a) tereny: 3KP, 4KP, 5KP i 1KP-WS położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) tereny: 4KP (w części) i 6KP położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- d) tereny położone w granicach ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- e) tereny: 3KP, 4KP, 5KP, 6KP (w części) i 1KP-WS położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 74. Dla terenów o symbolach: 7KP** o powierzchni 0,082 ha i **8KP** o powierzchni 0,098 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KP w § 25,
- b) projektowane ciągi pieszo-rowerowe zapewniające dostęp do kładki nad torami linii kolejowej: 7KP od strony ulicy Sadowej i 8KP od strony ulicy Stanisława Ignacego Witkiewicza;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 7KP - od 4,5 m do 6,2 m i 8KP - od 16,1 m do 17,1 m,
- b) na terenach: 7KP i 8KP zakłada się wykonanie konstrukcji kładki pieszo-rowerowej nad torami kolejowymi wraz z rampami wjazdowymi, schodami i dźwigami osobowymi,
- c) dopuszcza się oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m,
- d) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,
- e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

- b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) teren 7KP położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) tereny w części położone w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 75. Dla terenów o symbolach: 1KOP-ZPN o powierzchni 0,119 ha i 2KOP-ZPN o powierzchni 0,125 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obsługi komunikacji - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KOP w § 25 lub zieleni urządzonej niskiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPN w § 28,
- b) projektowane parkingi obsługujące tereny sportowe i turystyczne;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla klasy przeznaczenia KOP:

- zielone parkingi o nawierzchni trawiastej z geokraty komórkowej, z nasadzeniami krzewów i drzew,
- ilość miejsc postojowych maksymalnie: 1KOP- 30, 2KOP – 30,
- ilość miejsc parkingowych na kartę zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
- oświetlenie lampami solarnymi o wysokości do 4,5 m,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni parkingów, po oczyszczeniu, do systemu rowów odwadniających,

b) dla klasy przeznaczenia ZPN:

- zieleni niska w formie murawy ze swobodnymi nasadzeniami drzew i krzewów liściastych,
- zakaz użycia gatunków roślin ekspansywnych,
- zakaz zabudowy i sytuowania elementów utrudniających dostęp do terenu;

4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 76. Dla terenów o symbolach: 1KKK o powierzchni 2,813 ha, 2KKK o powierzchni 0,039 ha i 3KKK o powierzchni 0,351 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny komunikacji kolejowej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KKK w § 26,
- b) lokalizacja linii kolejowej nr 202 Gdańsk Główny – Stargard,
- c) teren zamknięty;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) granice terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem nieograniczania możliwości realizacji funkcji terenu określonych w planie;

3) zasady kształtowania zabudowy - zakaz zabudowy terenu;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa terenu kolejowego w liniach rozgraniczających zmienna od 22,0 m do 88,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w granicach terenu elementarnego 2KKK ustala się przejazd drogowy dla ulicy Nowowiejskiej,
- c) wzdłuż linii kolei dopuszcza się prowadzenie dróg pieszo-rowerowych oraz sieci uzbrojenia terenu dla potrzeb obsługi terenów sąsiednich,
- d) obiekty i urządzenia ochrony akustycznej winny być dostosowane do uciążliwości generowanej na terenach kolejowych i zapewnić właściwy efekt ochrony akustycznej terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) teren 1KKK w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 77. Dla terenów o symbolach: 4KKK o powierzchni 0,832 ha, 5KKK o powierzchni 0,063 ha i 6KKK o powierzchni 0,331 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) tereny komunikacji kolejowej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KKK w § 26,
- b) lokalizacja linii kolejowej nr 352 Poznań Główny – Szczecin Główny,
- c) teren zamknięty;

**2) zasady i warunki podziału terenu:**

- a) granice terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem nieograniczania możliwości realizacji funkcji terenu określonych w planie;

**3) zasady kształtowania zabudowy - zakaz zabudowy terenu;**

**4) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość pasa terenu kolejowego w liniach rozgraniczających zmienna od 45,5 m do 58,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w granicach terenu elementarnego 4KKK ustala się lokalizację kładki pieszo-rowerowej łączącej ulicę Stanisława Ignacego Witkiewicza z ulicą Sadową,
- c) wzdłuż linii kolejowej dopuszcza się prowadzenie dróg pieszo-rowerowych oraz sieci uzbrojenia terenu dla potrzeb obsługi terenów sąsiednich,
- d) obiekty i urządzenia ochrony akustycznej winny być dostosowane do uciążliwości generowanej na terenach kolejowych i zapewnić właściwy efekt ochrony akustycznej terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

**5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:**

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

**§ 78. Dla terenów o symbolach: 1IWU-ZPN o powierzchni 6,311 ha i 2IWU-ZPN o powierzchni 1,434 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren ujęcia wód - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia IWU w § 27 lub zieleni urządzonej niskiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPN w § 29,
- b) klasy przeznaczenia terenu: IWU i ZPN należy realizować łącznie;

2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury komunalnego ujęcia wody „Stargard Południe”,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż infrastruktura ujęcia wody pod warunkiem spełnienia wymogów ochronnych,
- c) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej niskiej,
- d) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do wałów przeciwpowodziowych,
- e) elementy urządzenia terenu nie mogą stanowić bariery widokowej w krajobrazie;

4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) dojazd do terenu z drogi 3KR,
- b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39,
- c) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w granicach terenu ujęcia wody;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren 1IWU-ZPN w części położony w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- d) tereny położone w granicach ochrony bezpośredniej i pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- e) tereny w części położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 13,

- f) teren 1IWU-ZPN w części położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 79. Dla terenu o symbolu 1IKP o powierzchni 0,001 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren przepompowni ścieków - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia IKP w § 27;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury – strefowej przepompowni ścieków komunalnych,
  - b) ustala się urządzenie terenu w sposób zapewniający bezpieczeństwo działania instalacji,
  - c) wymóg ograniczenia do własnej działki niekorzystnego oddziaływania instalacji na środowisko i miejsca zamieszkania;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicy 1KDD oraz w granicach terenu;
  - b) dojazd do terenu z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska),
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) teren objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – obowiązują wymogi zawarte w § 19.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dla terenów zieleni**

**§ 80. Dla terenu o symbolu 1ZN o powierzchni 0,155 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 28;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się zachowanie naturalnych zbiorowisk roślinnych i cennych gatunków starodrzewu, w tym pomnikowych okazów drzew oraz nasadzenia alejowego wzdłuż ulicy Nowowiejskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18,
  - b) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - c) dopuszcza się wykonanie zjazdu z drogi publicznej 1KDD na teren 2RNR, pod warunkiem zachowania istniejących nasadzeń drzew,
  - d) nie dopuszcza się lokalizowania tras pieszych i rowerowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy Nowowiejskiej 1KDD;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 81. Dla terenów o symbolach: 2ZN** o powierzchni 2,345 ha, **3ZN** o powierzchni 0,470 ha i **1ZN-ZP** o powierzchni 0,318 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 28 lub zieleni urządzonej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZP w § 29;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren zieleni naturalnej w pasie przybrzeżnym rzeki Krąpiel i rzeki Ina do zachowania i ochrony,
  - b) ustala się wymóg zachowania zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej oraz ochronę siedlisk cennych przyrodniczo,
  - c) ustala się prowadzenie monitoringu stanu zachowania elementów chronionych,
  - d) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - e) dopuszcza się lokalizację elementów urządzenia terenu związanych z funkcjonowaniem szlaku kajakowego i dla wędkarstwa, bez trwałej zabudowy brzegów rzek,
  - f) na terenie 1ZN-ZP dopuszcza się zagospodarowanie części terenu w formie zieleni urządzonej,

- g) na terenach: 3ZN i 1ZN-ZP dopuszcza się wyznaczenie i wykonanie pieszych dojść z ciągu pieszo-rowerowego: 3KP i 4KP do brzegu rzeki;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi 1KDD i drogi wewnętrznej 8KR;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
  - b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - c) tereny: 2ZN i 3ZN w części położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - d) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - e) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 82. Dla terenów o symbolach: 4ZN o powierzchni 0,049 ha, 5ZN o powierzchni 0,683 ha i 2ZN-ZP o powierzchni 0,289 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 28 lub zieleni urządzonej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZP w § 29;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren zieleni naturalnej w pasie przybrzeżnym Iny oraz w sąsiedztwie terenów leśnych do zachowania i ochrony,
  - b) ustala się wymóg zachowania zieleni naturalnej oraz ochronę siedlisk cennych przyrodniczo,
  - c) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - d) na terenie 2ZN-ZP dopuszcza się zagospodarowanie części terenu w formie zieleni urządzonej;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy 2KDD (ul. Sadowa);
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,



- b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12.

**§ 83. Dla terenu o symbolu 1ZN-ZPN o powierzchni 0,224 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 28 lub zieleni urządzonej niskiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPN w § 29;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren zieleni naturalnej na zapleczu zabudowy mieszkaniowej, przyległy do terenu kolejowego 6KKK, do zachowania,
  - b) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - c) zakazuje się zadrzewiania w strefie 10 m od terenu kolejowego, wyznaczonej na rysunku planu,
  - d) na terenie 1ZN-ZPN dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej niskiej;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna z drogi wewnętrznej 14KR i z ciągu pieszo-rowerowego 8KP;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) teren w części położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14.

**§ 84. Dla terenów o symbolach: 1ZPW o powierzchni 0,701 ha i 2ZPW o powierzchni 0,066 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej wysokiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPW w § 29;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązek rewaloryzacji dawnego parku podworskiego na terenie

1ZPW,

- b) dla ochrony wartości kulturowych terenu ustala się obszar ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
  - c) urządzenie terenu w formie ogólnodostępnej zieleni,
  - d) zieleń należy kształtować z zachowaniem cennego starodrzewu, w tym pomnikowych okazów drzew, w formie parku krajobrazowego,
  - e) dopuszcza się lokalizację urządzonych miejsc rekreacji przy ciągach pieszych o powierzchni nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej ogólnodostępnej 2KR,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej, gruntowej, stabilizowanej,
  - c) dopuszcza się oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,
  - d) obsługa inżynieryjna z sieci lokalizowanych w drodze 2KR;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - d) teren 1ZPW objęty obszarem ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej - obowiązują wymogi zawarte w § 17,
  - e) teren 1ZPW w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologicznej – konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 85. Dla terenu o symbolu 1ZPN o powierzchni 0,789 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej niskiej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPN w § 29;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązek utrzymania wałów przeciwpowodziowych na całej długości brzegu rzeki Iny,
  - b) ustala się zakaz wstępu na teren, za wyjątkiem konieczności wykonania prac konserwacyjnych,
  - c) zieleń niska w formie murawy,

- d) zakaz użycia gatunków roślin ekspansywnych,
  - e) zakaz zabudowy i sytuowania elementów utrudniających dostęp do terenu;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 3KR poprzez teren ujęcia wody 1IWU-ZPN,
  - b) obsługa inżynierska z sieci lokalizowanych na terenie 1IWU-ZPN;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymagania zawarte w § 9,
  - b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 10,
  - c) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymagania zawarte w § 11,
  - d) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymagania zawarte w § 12,
  - e) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymagania zawarte w § 13,
  - f) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologicznej - konserwatorskiej - obowiązują wymagania zawarte w § 19.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dla terenów rolnictwa i wód**

**§ 86. Dla terenów o symbolach: 1RNR o powierzchni 0,713 ha i 2RNR o powierzchni 6,546 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren upraw polowych - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RNR w § 30;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz zalesiania,
  - c) zakaz stosowania substancji chemicznych mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska ze względu na skład, ilość lub sposób stosowania,
  - d) nakaz utrzymania pomnikowego okazu drzewa rosnącego przy granicy z terenem 1ZN;

4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska),
- b) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych oraz telekomunikacyjnych i teletechnicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację podziemnych linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- b) tereny położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- c) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- d) tereny położone w sąsiedztwie obszaru kolejowego – obowiązują wymogi zawarte w § 14,
- e) tereny w części objęte strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 87. Dla terenów o symbolach: 3RNR o powierzchni 12,956 ha i 4RNR o powierzchni 2,355 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren upraw polowych - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RNR w § 30;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz zalesiania,
  - c) zakaz stosowania substancji chemicznych mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska ze względu na skład, ilość lub sposób stosowania;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska),
  - b) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych oraz telekomunikacyjnych i teletechnicznych, istniejąca linia energetyczna średniego napięcia do skablowania,
  - c) dopuszcza się lokalizację podziemnych linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren 3RNR w części położony w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” – obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) tereny w części położone w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- d) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- e) tereny w części położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
- f) teren 3RNR w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 19.

**§ 88. Dla terenów o symbolach: 1RNL o powierzchni 0,557 ha, 2RNL o powierzchni 0,631 ha, 3RNL o powierzchni 3,035 ha, 4RNL o powierzchni 0,298 ha i 1RNL-ZN o powierzchni 1,562 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren łąk i pastwisk - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RNL w § 30 lub teren zieleni naturalnej - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 28;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) ustala się zakaz przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne, zalesiania oraz prowadzenia uprawy sadowniczych,
  - c) na terenie 1RNL-ZN dopuszcza się zachowanie zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej oraz częściowe zarzucenie wypasu i koszenia traw,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem szlaku pieszo-rowerowego;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska) oraz dróg polnych: 7KR, 8KR i 9KR,
  - b) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych oraz telekomunikacyjnych i teletechnicznych;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- a) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren 1RNL-ZN w części położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- d) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
- e) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 89. Dla terenu o symbolu 1RZP o powierzchni 0,055 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RZP w § 31,
- b) w gospodarstwie hodowlanym dopuszcza się hodowlę koni w wielkości do 8 DJP;

**2) zasady i warunki podziału terenu:**

- a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;

**3) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) dopuszcza się wyłącznie zabudowę gospodarczą,
- b) maksymalna wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 5,5 m,
- c) dachy o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką lub blachą w odcieniach brązu lub czerwieni,
- d) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

**4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,
- b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,30,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,60,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

**5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:**

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicy 1KDD, na zasadach określonych w § 41 ÷ § 48,
- b) lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zbiorników na gaz płynny, zbiorników na nieczystości i śmietników wymaga zachowania dopuszczonych przepisami odrębnymi odległości od sąsiedniej zabudowy;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do terenu z ulicy 1KDD (ul. Nowowiejska),
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 39;
- 7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - c) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

**§ 90. Dla terenów o symbolach: 1WS** o powierzchni 0,614 ha, **2WS** o powierzchni 0,017 ha, **3WS** o powierzchni 1,104 ha, **4WS** o powierzchni 0,014 ha i **5WS** o powierzchni 0,297 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 32:
  - a) 1WS – teren wód rzeki Iny,
  - b) 2WS – teren lokalizacji kładki pieszo-rowerowej na rzece Inie,
  - c) 3WS, 5WS – teren wód rzeki Krąpieli,
  - d) 4WS – teren lokalizacji mostu drogowego na rzece Krąpieli;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie ze wskazaną na rysunku planu linią rozgraniczającą teren elementarny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz ograniczania dostępu do akwenów rzecznych,
  - b) ustala się nakaz utrzymania rzeźby terenu, z wyjątkiem wykonywania prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację elementów urządzenia terenu związanych z funkcjonowaniem szlaku kajakowego i dla wędkarstwa, bez trwałej zabudowy brzegów rzek,
  - d) ustala się wymóg zachowania zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej oraz ochronę siedlisk cennych przyrodniczo;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) na terenie 2WS ustala się lokalizację kładki pieszo-rowerowej na Inie, łączącej tereny zabudowy mieszkaniowej i turystycznej położone przy ulicy Sadowej z planowanymi terenami rekreacyjnymi w widłach rzek,

- b) szerokość kładki do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, o parametrach konstrukcji uwzględniających wezbrania powodziowe i swobodny przepływ kajaków,
  - c) na terenie 4WS ustala się zachowanie istniejącego mostu drogowego na Krąpieli,
  - d) dopuszcza się oświetlenie kładki i mostu lampami solarnymi o wysokości do 3,5 m;
- 5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:
- a) tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320004 „Dolina Iny” oraz użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
  - b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
  - c) tereny: 1WS, 2WS i 3WS (w części) w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” ustanowionych dla złoża wód termalnych WT 10904 - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
  - d) tereny położone w granicach ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard-Południe” – obowiązują wymogi zawarte w § 12,
  - e) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obowiązują wymogi zawarte w § 13.

#### **DZIAŁ IV**

##### **Ustalenia końcowe**

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

- 1) 30% dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MNB, 2MNB, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB i 3MNW-MNB oraz 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR;
- 2) 15% dla terenów: 1U-ZPW, 1US, 1US-ZN, 1US-ZPN, 2US-ZPN, 1US-WS-ZN, 2US-WS-ZN;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

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

- 1) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic



klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, przyjętym uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651);

- 2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie ulic: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Spółdzielczej, Cypriana Kamila Norwida, przyjętym uchwałą Nr XLV/482/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4749).

**§ 93.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

**§ 94.** 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.