

**UCHWAŁA NR XIX/202/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 31 maja 2016 r.

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

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

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

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XL/469/2014 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 03 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Elizy Orzeszkowej, Podleśnej**, o łącznej powierzchni ok. 20,6 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: terenów produkcyjno-składowych, terenów o funkcji mieszanej, terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług, terenów wyłącznie mieszkaniowych, terenów zieleni parkowej oraz terenów komunikacji drogowej i terenów komunikacji kolejowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od strony południowej i południowo-zachodniej terenami kolei wąskotorowej;
- 2) od strony wschodniej ulicami: Wojska Polskiego oraz Władysława Reymonta;
- 3) od strony północnej zabudową przy ulicy Ignacego Łukasiewicza oraz terenem Rodzinnych Ogrodów Działkowych;
- 4) od strony północno-zachodniej terenami przyległymi do planowanej obwodnicy północnej miasta.

2. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) tereny budowlane:
  - a) **PS** - tereny produkcyjno-składowe,
  - b) **IM** - tereny o funkcji mieszanej,
  - c) **CM/U** - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
  - d) **MM** - tereny wyłącznie mieszkaniowe;
- 2) tereny niebudowlane – **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) **KD** - tereny komunikacji drogowej,
  - b) **KK** - tereny komunikacji kolejowej.

## **Rozdział 2.**

### **GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

**§ 3. 1.** Ustalenia tekstu planu składają się z:

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

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

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

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

5. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielania wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: PS.02, dla wydzielania wewnętrznego np.:PS.02/1;
- 2) dla terenów wyłącznie mieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MW dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej oraz MN dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 08.KDW, dla wydzielania wewnętrznego np.: 08/1.KDW.

#### § 4. Ileć w uchwale występuje termin:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy – budynków stałych i tymczasowych - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej, w tym uznaje się 50% urządzonego terenu zieleni nad parkingami podziemnymi;
- 7) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość naziemnych obiektów budowlanych kubaturowych i niekubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu danego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowanej wskazanej w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 9) **linie rozgraniczające wydzielania wewnętrzne terenów elementarnych** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;

- 10) **kategoria przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- 11) **zabudowa pierzejowa** - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, sytuowaną na granicy działki, tworzącą ciągi elewacji, stanowiących ścianę wnętrza urbanistycznego - ulicy lub placu;
- 12) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 13) **działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **ulica jednoprzestrzenna** – należy przez to rozumieć ulicę, dla której zarówno w tekście planu, jak i na rysunku planu określającym orientacyjny układ zagospodarowania terenu komunikacji, nie ustalono obowiązku wprowadzenia pasa zieleni rozdzielającej jezdnie o przeciwnych kierunkach ruchu.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 5.** W granicach terenu objętego planu nie dopuszcza się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto ograniczenie dopuszczalnej wielkości powierzchni sprzedaży może zostać wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

- 1) wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wyposażenia i wykończenia;
- 2) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno – przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kwartałów 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) ustala się obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 5) dopuszcza się podział terenu zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielenia wewnętrzne;
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodne ze standardami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych;
- 7) ustala się zakaz podziału terenu dla lokalizacji indywidualnych garaży.

**§ 7.** 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.

**§ 8. 1.** W granicach planu wyznacza się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: KK.01 i 01.KD.G.

2. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej: ZP.07, KK.01 oraz wszystkie wskazane w planie ulice główne, lokalne i dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je terenów elementarnych.

**§ 9.** 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 pkt 2, nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, dla których bezpośrednio obowiązują ustalenia określone w planie.

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

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

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

**§ 11.** 1. Ustala się wymóg uporządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez likwidację obiektów nieodpowiadających walorom architektonicznym i standardom określonym w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych oraz obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem liniami zabudowy.

2. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy (obowiązującymi i nieprzekraczalnymi) określonymi na rysunku planu;
- 2) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki budowlanej;
- 4) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać wygląd - kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz koloryt otoczenia;
- 5) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego domu mieszkalnego, jednorodzinnego na jednej działce posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – dla zabudowy bliźniaczej, łańcuchowej i szeregowej ustalenia dotyczą każdego z segmentów.

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

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

- 1) jedno miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) jedno miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 3) jedno miejsce do parkowania na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;
- 4) jedno miejsce do parkowania na 1 pokój hotelowy lub apartament;
- 5) jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

3. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów budowlanych zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia obiektów, jednak nie mniej niż:

- a) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
- b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
- c) 3 miejsca - jeżeli liczba do parkowania miejsc wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby miejsc - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.

4. Lokalizację miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

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

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

**§ 13. 1.** Umieszczanie reklam na wyznaczonych w planie terenach produkcyjno-składowych PS oraz na terenach o funkcji mieszanej IM dopuszcza się przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) treść reklamy związana jest z prowadzoną działalnością na danej działce;
- 2) powierzchnia ekspozycji reklam nie przekracza na terenie jednej działki budowlanej łącznie: 3,0 m<sup>2</sup> na terenach o funkcji mieszanej IM oraz 12,0 m<sup>2</sup> na terenach produkcyjno-składowych PS;
- 3) reklama jest umieszczana na budynku poniżej stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku lub w formie elementów wolno stojących, bilbordów i masztów o wysokości nie przekraczającej dopuszczalnej wysokości zabudowy na danej działce;
- 4) wykonania reklamy zapewniającego wysokie walory estetyczne;
- 5) dostosowania formy, kolorytu i materiału reklam do charakteru architektury obiektu oraz form sąsiedniej zabudowy.

2. Na terenach innych niż wyznaczone w planie tereny produkcyjno-składowe PS oraz tereny o funkcji mieszanej IM ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania reklam i szyldów świetlnych o ruchomym obrazie, zmiennych efektach wizualnych lub zmiennych kolejno wyświetlanych informacjach.

4. Niezależnie od wyżej wymienionych warunków dopuszcza się lokalizowanie na terenie działek, na których prowadzona jest działalność dopuszczona w planie, umieszczanie na budynkach, w pasie od poziomu terenu do wysokości 4,0 m nad poziomem terenu, szyldów i tablic informacyjnych o sumarycznej powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup>, związanych z działalnością prowadzoną na terenie danej nieruchomości.

5. Ustalone w planie ograniczenia nie dotyczą obiektów i urządzeń miejskiego systemu informacji wizualnej.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) podstawowego - 01.KD.G – tzw. północnego obejścia miasta;
- 2) obsługującego: 02.KD.L (ul. Wojska Polskiego i ul. Władysława Reymonta), 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej), 04.KD.D (ul. Ignacego Łukasiewicza), 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW (ulice projektowane) oraz 09.KDW (istniejąca droga gospodarcza);
- 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.

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

3. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i telefoniczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji 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.

4. Na terenach oznaczonych symbolami: PS.02, IM.04, ZP.07 oraz IM.09 ze względu na sąsiedztwo terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nasadzenia drzew i krzewów należy lokalizować z zachowaniem odległości wymaganych tymi przepisami oraz każdorazowo uzgadniać z zarządcą infrastruktury kolejowej wszelkie roboty ziemne prowadzone w odległości określonej przepisami odrębnymi od granicy terenu kolejowego.

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

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

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

- 1) zasilanie obiektów z istniejących sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia oraz sieci planowanych lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic - dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 2) istniejące sieci gazowe kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przenieść poza pas jezdni w uzgodnieniu z gestorem sieci na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) przejście sieci gazowej na przeciwną stronę ulicy powinno nastąpić pod kątem prostym do jezdni;
- 4) należy zachować wolną od zabudowy strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu lub przełożyć go w linii rozgraniczającej projektowanych ulic.

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

- 1) dopuszcza się zasilanie obiektów z planowanych sieci ciepłowniczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłej dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła spełniający normy dotyczące ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

**§ 19. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury **telekomunikacyjnej** :**

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) na terenach produkcyjno-składowych dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie oraz z ujęć lokalnych zlokalizowanych na poszczególnych terenach elementarnych;
- 3) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach PS.02, IM.03 i ZP.07 dopuszcza się lokalizację studni publicznych, których szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym - w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza wymienionymi terenami, na pozostałych obszarach publicznych;
- 5) studnie istniejące należy chronić, studnie nie eksploatowane należy odpowiednio zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi lub zlikwidować.

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

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki;
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) segregacja odpadów i ich usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 8) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowanych w obiektach.

**§ 22.** 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.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

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

**§ 24.** Teren objęty planem położony jest na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych. W obszarze zbiornika wydzielono zróżnicowane strefy zagrożenia wód podziemnych, w tym strefę C obejmującą obszary, na których wody podziemne są zagrożone. W strefie „C” między innymi:

- 1) zabrania się lokalizacji:
  - a) składów stacji przeładunku paliw płynnych i produktów chemicznych,
  - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów samochodowych dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych,
  - c) wprowadzania ścieków do ziemi oraz do wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne,



- d) zakładów wykorzystujących lub produkujących substancje niebezpieczne dla zdrowia;
- 2) nakazuje się:
- a) działania inwestycyjne i produkcyjne nie mogą wpływać na środowisko, ewentualnie ich ujemne oddziaływanie powinno być zminimalizowane,
  - b) wymagane jest postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych;
- 3) zaleca się:
- a) zwodociągowanie i skanalizowanie całego obszaru,
  - b) wykonanie kanalizacji deszczowej na terenie miasta,
  - c) uporządkowanie gospodarki ściekowej, w zakresie indywidualnych gospodarstw, poprzez kontrolę stanu technicznego odbiorników nieczystości i częstotliwości ich opróżniania,
  - d) wykonanie monitoringu lokalnego dla wszystkich stacji benzynowych oraz systematyczną kontrolę ich działania.

§ 25. 1. Obszar opracowania położony jest w całości w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych w otworach jury, na których obowiązują przepisy odrębne.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Granicę terenu elementarnego MM/MN/MW.11 ustala się jako granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

#### **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW**

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

- 1) strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej punktu osadniczego nr 113;
- 2) fragment linii kolei wąskotorowej relacji Stargard Wąskotorowy – Stara Dąbrowa – Ińsko wpisanej do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-111 decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 grudnia 2002 r., znak: DZ-4200/25/O/2001/2002;
- 3) kamienice przy ulicy Wojska Polskiego 116 oraz przy ulicy Władysława Reymonta 4 i 8;
- 4) budynki spichrzów przy ulicy Elizy Orzeszkowej 16.

§ 27. 1. Strefę „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wyznaczono wokół punktu osadniczego z okresu średniowiecza nr 113 (arkusz AZP 32-10/113), której granice określa rysunek planu.

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

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

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

- 1) ochronie podlega:
  - a) funkcja obiektu, ewentualna zmiana wymaga zgody Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- b) zasadnicze rozplanowanie i ukształtowanie zagospodarowania terenu,
  - c) substancja budowlana oraz elementy infrastruktury kolejowej;
- 2) warunkiem ochrony w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków jest:
- a) trwałe zachowanie, udrożnienie, uczytelnienie i utrzymanie torowisk, w tym odsłonięcie odcinków zasypanych i zaasfaltowanych,
  - b) zachowanie istniejących torów i innych elementów urządzenia torowiska (podbudowa, podkłady i inne elementy urządzenia torowiska),
  - c) utrzymanie ukształtowania terenu, w tym skarp i nasypów,
  - d) zakaz zabudowy obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem kolei wąskotorowej,
  - e) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, uzgadnianie z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac i zmian w obrębie obiektu zabytkowego oraz jego otoczeniu,
  - f) wszelkie zmiany w obrębie obiektu zabytkowego wymagają zezwoleń Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. W obiektach o wartościach kulturowych wskazanych do ochrony poprzez plan miejscowy ochronie podlega: forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

2. Wymogiem ochrony dla ww. obiektów zabytkowych jest:

- 1) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu;
- 2) opiniowanie przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działań mających wpływ na zachowanie wartości zabytkowej obiektu;
- 3) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku konieczności jego rozbioru.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

##### **Rozdział 1.**

#### **USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNO-SKŁADOWYCH**

§ 30. 1. **Tereny produkcyjno-składowe PS** przeznacza się na cele lokalizowania zakładów usługowych, produkcyjnych i składów, o ile obiekty te w wyniku swej działalności nie ograniczają dopuszczalnego w planie użytkowania innych terenów tzn. ich uciążliwość zamyka się w granicach ustalonego terenu elementarnego.

2. Na terenach produkcyjno-składowych, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów: biurowych, handlowych, za wyjątkiem handlu produktami spożywczymi, o powierzchni sprzedaży do 1200 m<sup>2</sup>, gastronomicznych i wystawienniczych;
- 2) mieszkania dla pracownika dozoru oraz mieszkań służbowych, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania danego obiektu;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce;
- 4) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 25 miejsc do parkowania;
- 5) stacji paliw w miejscach wskazanych w tekście lub na rysunku planu;
- 6) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, oraz odprowadzających ścieki;
- 7) dojść i dojazdów;
- 8) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 9) zieleni urządzonej.

3. Na terenach produkcyjno-składowych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów - zastrzeżenia te obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów produkcyjno-składowych jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren produkcyjno-składowy oznaczony symbolem **PS.02**, dla którego ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 31. Dla terenu PS.02 o powierzchni 6,4191 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren produkcyjno – skladowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów PS,
- b) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży do 1200 m<sup>2</sup> w jednym obiekcie,
- c) zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowych, za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego PS.02/3, na którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową na zasadach określonych w § 30 ust.2 pkt 2,
- d) dopuszczalna lokalizacja stacji paliw w miejscu stacji istniejącej, dostępnej bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem PS.02/1,
- e) dopuszczalna budowa stacji bazowych telefonii, z ograniczeniem wysokości dla tych obiektów do 30,0 m;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) dopuszcza się podziały terenu wyłącznie w celu korekty podziałów istniejących oraz w celu powiększenia działek o części działek sąsiednich,
- b) w granicach wydzielenia PS.02/3 dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do ulicy 03.KD.D, linii podziału terenu prostopadłej do ulicy, minimalnej szerokości frontu działek 50,0 m oraz minimalnej powierzchni działki 2500 m<sup>2</sup>;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,70,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,10 do 2,10,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,20,
- d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w granicach wydzielenia wewnętrznego PS.02/3 lokalizację obiektów z lokalami o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się od frontu działek, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ulicy Elizy Orzeszkowej,
- f) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 2,0 m, wewnątrz posesji oraz wzdłuż granicy z terenem IM.03 dopuszczalne ogrodzenia pełne o wysokości do 2,0 m,
- g) wzdłuż granicy posesji od strony ulic: 01.KD.G i 03.KD.D oraz terenu IM.03 wymóg nasadzenia szpaleru drzew jako zieleni izolacyjnej,
- h) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- i) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazdy do posesji z ulicy 01.KD.G poprzez teren wydzielenia wewnętrznego PS.02/1 oraz z ulicy 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej) - do czasu realizacji ulicy 01.KD.G dopuszczalny wjazd poprzez teren KK.01/3,
  - c) na części terenu oznaczonej symbolami PS.02/1 i PS.02/2 wymóg zapewnienia możliwości przejazdu i parkowania;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1,
  - c) teren w części położony w granicach strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 27.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA TERENÓW O FUNKCJI MIESZANEJ**

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

2. Na terenach o funkcji mieszanej dopuszcza się lokalizowanie:

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

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

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów o funkcji mieszanej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny o funkcji mieszanej oznaczone symbolami: **IM.03, IM.04, IM.09, IM.10 i IM.12**, dla których ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 33. Dla terenu IM.03 o powierzchni 1,7439 ha, ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizowania składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość mogącą ograniczać możliwość realizacji funkcji dopuszczonych planem na terenach sąsiednich;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w granicach wydzielienia IM.03/1 dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 750 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m, linii podziału terenu prostopadłej do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy 03.KD.D;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż wysokość istniejącej zabudowy (zachowanych dawnych spichrzów), w granicach wydzielienia wewnętrznego IM.03/1 - do 3 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
  - b) dopuszczalna rozbudowa kondygnacji podziemnych i parterów obiektów dawnych spichrzów do wysokości poziomu stropu nad parterami,
  - c) forma dachów zgodna z dachami istniejącej zabudowy spichrzów, pokrycie dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym, w części dotyczącej rozbudowy parterów obiektów dachy płaskie,
  - d) wymóg zachowania kompozycji, materiału elewacji i kolorystyk budynków spichrzów, dopuszczalna rozbudowa parterów,
  - e) przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wymóg zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość sąsiedztwa terenów produkcyjno-składowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,45,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,50 do 0,90,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,30,
  - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 2,0 m, od strony południowo-zachodniej dopuszczalne ogrodzenia pełne o wysokości do 2,0 m,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, za wyjątkiem ogrodzenia od strony terenu PS.02,
  - g) wzdłuż granicy posesji od strony terenów: PS.02 i 03.KD.D wymóg nasadzenia szpaleru drzew, jako zieleni izolacyjnej,
  - h) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
  - i) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej),
  - b) dojazdy do posesji z ulicy 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej);
- 6) warunki ochrony :
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1,

- c) obiekty dawnych spichrzów do zachowania ze względu na wartości kulturowe, obiekty podlegają ochronie - obowiązują wymogi zawarte w § 29.

**§ 34. Dla terenu IM.04 o powierzchni 0,6943 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
- b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizowania składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość mogącą ograniczać możliwość realizacji funkcji dopuszczonych planem na terenach sąsiednich;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m, kąta podziału terenu 80-90° w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
- b) dachy płaskie i półpłaskie o kącie nachylenia połaci do 30°;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,40,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,20 do 0,70,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,20,
- d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 2,0 m,
- f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych,
- g) wzdłuż granicy posesji od strony ulicy 03.KD.D wymóg nasadzenia szpaleru drzew jako zieleni izolacyjnej,
- h) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- i) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej),
- b) dojazdy do posesji z ulicy 03.KD.D (ul. Elizy Orzeszkowej);

6) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

**§ 35. Dla terenu IM.09 o powierzchni 1,2055 ha ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
- b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizowania składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość mogącą ograniczać możliwość realizacji funkcji dopuszczonych planem na terenach sąsiednich;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem: zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta podziału terenu 60° -90° w stosunku do ulicy przyległej lub drogi stanowiącej bezpośredni dojazd działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m - w pierzei ulicy 02.KD.L wymagana wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych – zakaz lokalizowania nowej i rozbudowy istniejącej parterowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ulicy,
- b) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
- c) dachy płaskie i półpłaskie o kącie nachylenia połaci do 30°, w głębi posesji, w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dopuszczalne dachy wysokie o kacie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym,
- d) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- e) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,50,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,30 do 1,20,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,30,
- d) zakaz lokalizowania otwartych placów składowych i parkingów powyżej 10 miejsc do parkowania,
- e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.d,
- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej, zgodnie z liniami regulacyjnymi, w pierzei ulicy 02.KD.L zabudowa obrzeżna z dopuszczeniem lokalizacji przy granicy z działką sąsiednią i łączenia zabudowy pierzejowej,
- g) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 1,5 m,
- h) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych,
- i) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- j) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
- b) dojazdy do posesji z sąsiednich ulic;

6) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1,
- c) obiekt przy ul. Wojska Polskiego 116 ze względu na wartości kulturowe podlega ochronie - obowiązują ustalenia zawarte w § 29.

**§ 36. Dla terenu IM.10 o powierzchni 0,4699 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizowania składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość mogącą ograniczać możliwość realizacji funkcji dopuszczonych planem na terenach sąsiednich;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
  - b) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
  - c) dachy płaskie i półpłaskie o kącie nachylenia połaci do 30<sup>0</sup>,
  - d) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,60,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,30 do 1,80,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,30,
  - d) zakaz lokalizowania otwartych placów składowych,
  - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej, zgodnie z liniami regulacyjnymi,
  - g) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 1,8 m,
  - h) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - i) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
  - j) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazdy do posesji dopuszczalne wyłącznie z ulicy 04.KD.D (ul. Ignacego Łukasiewicza);
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

**§ 37. Dla terenu IM.12 o powierzchni 0,5385 ha ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren o funkcji mieszanej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów IM,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizowania składowisk opału, odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności powodujących uciążliwość mogącą ograniczać możliwość realizacji funkcji dopuszczonych planem na terenach sąsiednich;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,



- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta podziału terenu 75-90° w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m - w pierzei ulicy 02.KD.L wymagana wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych – zakaz lokalizowania zabudowy parterowej,
  - b) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem terenu,
  - c) dachy płaskie i półpłaskie o kącie nachylenia połaci do 30°, w głębi posesji, w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę dopuszczalne dachy wysokie o kącie nachylenia połaci do 45°, kryte dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym,
  - d) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
  - e) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,50,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,30 do 1,20,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,30,
  - d) zakaz lokalizowania otwartych placów składowych i parkingów powyżej 10 miejsc do parkowania,
  - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3, lit.d,
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej, zgodnie z liniami regulacyjnymi, w pierzei ulicy 02.KD.L zabudowa obrzeżna z dopuszczeniem lokalizacji przy granicy z działką sąsiednią i łączenia zabudowy pierzejowej,
  - g) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 1,5 m,
  - h) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - i) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
  - j) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazdy do posesji z sąsiednich ulic;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1,
  - c) obiekty przy ul. Władysława Reymonta 4 i 8 ze względu na wartości kulturowe podlegają ochronie - obowiązują ustalenia zawarte w § 29.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DLA TERENÓW WYŁĄCZNIE MIESZKANIOWYCH**

**§ 38. 1. Tereny wyłącznie mieszkaniowe MM** przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją chronioną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, o powierzchni nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>, dostępnych z ulic dojazdowych i wewnętrznych;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów osobowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 3) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 4) dojeżdż i dojazdów;
- 5) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie motoryzacyjnych i produkcyjnych;
- 2) garaży i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych ich przyczep i naczep oraz autobusów.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów wyłącznie mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny wyłącznie mieszkaniowe oznaczone symbolami: **MM/MW.05**, **MM/MW.06** i **MM/MN/MW.11**, dla których ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 39. Dla terenów: MM/MW.05 o powierzchni 1,4092 ha ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji wyłącznie mieszkaniowej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów MM,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 80° - 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa wolno stojąca lub łączona w zespoły,
- b) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci 38° ÷ 45°, kryte dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym,
- d) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
- e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- f) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- g) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,40$ ,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ$  od  $0,20$  do  $1,20$ ,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0,30$ ,
  - d) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą prostopadle do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 03.KD.D oraz równolegle do ulicy 05.KDW,
  - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.e i lit.f,
  - f) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych na podmurówce, o wysokości do  $0,80$  m,
  - g) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach na wydzielonych placach gospodarczych,
  - h) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w zespołach po maksymalnie 10 miejsc,
  - i) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazdy do posesji z ulic wewnętrznych oraz z ulicyjazdowej 03.KD.D;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.
- § 40. Dla terenu MM/MW.06 o powierzchni  $0,9975$  ha, ustala się :**
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren o funkcji wyłącznie mieszkaniowej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów MM,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej  $800\text{ m}^2$ , minimalnej szerokości frontu działki  $20,0$  m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę  $80^\circ - 90^\circ$  oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa wolno stojąca lub łączona w zespoły,
  - b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,0$  m,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci  $38^\circ \div 45^\circ$ , kryte dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym lub grafitowym,
  - d) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
  - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do  $1,3$  m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie  $1/3$  szerokości elewacji,
  - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do  $1,3$  m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie  $1/3$  szerokości elewacji,
  - g) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - h) poziom posadzki parteru do  $0,75$  m nad poziomem terenu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,40$ ,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,20 do 1,20,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,30,
  - d) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą prostopadle do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 03.KD.D oraz równolegle do ulicy 05.KDW,
  - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.e i lit.f,
  - f) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych na podmurówce, o wysokości do 0,80 m,
  - g) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach na wydzielonych placach gospodarczych,
  - h) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w zespołach po maksymalnie 10 miejsc,
  - i) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazdy do posesji z ulic wewnętrznych oraz z ulicy dojazdowej 03.KD.D;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

**§ 41. Dla terenu MM/MN/MW.11 o powierzchni 1,6686 ha, ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren o funkcji wyłącznie mieszkaniowej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów MM,
  - b) do czasu likwidacji bazy paliw i rekultywacji terenu na cele mieszkaniowe dopuszcza się kontynuację działalności bazy paliw, pod warunkiem nie wprowadzania nowych funkcji oraz nie ograniczania dopuszczonego planem zagospodarowania terenów sąsiednich,
  - c) zmiana przeznaczenia terenu na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów MM dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem przeprowadzenia rekultywacji całości terenu jednostki elementarnej i spełnienia warunków wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 80° - 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zespół zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej,
  - b) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=12,0 m,
  - c) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°, dopuszczalne dachy płaskie,
  - d) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - e) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,40,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,20 do 1,20,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
  - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- e) ogrodzenie posesji wyłącznie w formie żywopłotów lub parkanów ażurowych o wysokości do 1,40 m,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - g) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
  - h) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w zespołach po maksymalnie 10 miejsc;
  - i) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych lub w zespołach po 2 do 8 lokalizowanych przy granicy działki, a także wbudowanych w zabudowie jednorodzinnej;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazd do posesji z ulic: 04.KD.D, 06.KDW, 07.KDW i 08.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

#### **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DLA TERENÓW CENTRALNYCH MIASTA I MIEJSC KONCENTRACJI USŁUG**

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

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

- 1) funkcji mieszkaniowych oraz mieszkań i apartamentów mieszkalnych wbudowanych na wyższych kondygnacjach, w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obiektów małej architektury i elementów urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) ogólnodostępnych garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) dojść i dojazdów;
- 6) zieleni urządzonej.

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

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

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym niniejszym planem wyznaczono teren centralny miasta i miejsca koncentracji usług oznaczony symbolem **CM/U.08**, dla którego ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 43. Dla terenu CM/U.08 o powierzchni 0,1692 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren centralny miasta i miejsce koncentracji usług przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów CM/U – lokalne centrum dla potrzeb obsługi sąsiadujących terenów mieszkaniowych i produkcyjno-składowych,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową lokalizowaną wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów oraz lokali usługowych i handlowych o powierzchni sprzedaży do 600 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się lokalizację siedzib firm i stowarzyszeń, obiektów administracyjnych i biurowych, obiektów kulturalnych i wystawienniczych,
- e) do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu na cele określone w planie dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem zachowania, minimalnej powierzchni działki budowlanej 180 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działek 6,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę 90° oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa wolno stojąca lub zespół zabudowy, forma zabudowy inspirowana architekturą historycznych przystanków kolei wąskotorowej,
- b) w przypadku zespołu zabudowy ustala się wymóg harmonijnego kształtowania całej pierzei zabudowy,
- c) wysokość zabudowy od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, HZ od 6,0 m do 9,5 m,
- d) dachy o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 25°, układ głównej kalenicy równoległe do ulicy 03.KD.D, pokrycia dachowe w kolorze ceglasto-czerwonym,
- e) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 30% połaci dachowej,
- f) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji;
- g) dopuszcza się cofnięcie wejść, logii lub części bryły budynku na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
- h) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) poziom sytuowania parterów i głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,3 m nad poziomem terenu;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,60,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,50 do 1,50,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,10,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.f i lit.g,
- e) dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w pasie terenu ulicy 07.KDW sąsiadującym z terenem CM/U.08 i uwzględnienie ich w bilansie miejsc dla potrzeb obiektów,
- f) zagospodarowanie terenu jako terenu ogólnodostępnego, dopuszczalne ogrodzenia wyłącznie w formie żywopłotów lub murków o wysokości do 0,4 m,
- g) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- h) miejsca gromadzenia opakowań zwrotnych i odpadów wbudowane w obiektach, zakaz lokalizowania śmietników wolno stojących na terenie posesji;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dojazdy do posesji z ulic wewnętrznych: 06.KDW i 07.KDW, dojazd dla klientów dopuszczalny wyłącznie z 07.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI PARKOWEJ**

**§ 44. 1. Tereny zieleni parkowej ZP** przeznacza się na cele funkcji rekreacyjnej.

2. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnej zieleni urządzonej, elementów zagospodarowania i wyposażenia terenu w formie dostosowanej do specyfiki terenów parkowych oraz elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów.

3. Lokalizację wszelkiej zabudowy służącej obsłudze terenów zieleni parkowej, w szczególności obiektów socjalnych i rekreacyjnych dopuszcza się jedynie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów zieleni parkowej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP.07**, dla którego ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 45. Dla terenu ZP.07 o powierzchni 0,3898 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o funkcji zieleni parkowej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów ZP - skwer miejski,
- b) lokalizacja obiektu dla obsługi wypoczywających oraz korzystających z zabytkowej linii kolejki wąskotorowej,
- c) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów samochodowych;

2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz dokonywania podziału terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy – dopuszcza się lokalizację pawilonu lub wiaty o powierzchni do 40,0 m<sup>2</sup>, o wysokości do 6,0 m, krytego dachem płaskim lub wysokim, o kącie nachylenia połaci od 20<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>, o formie inspirowanej architekturą historycznych przystanków kolejowych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) parkowe zagospodarowanie terenu,
- b) teren ogólnodostępny, zakaz grodzenia,
- c) oświetlenie typu parkowego, lampy o wysokości do 4,0 m,
- d) nawierzchnie utwardzone z elementów drobnowymiarowych lub gruntowe stabilizowane,
- e) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie szpalerów lub wzdłuż śladu likwidowanych torowisk z pozostawieniem otwartego wnętrza skweru,
- f) zakaz lokalizowania wszelkich reklam,
- g) w granicach jednostki dopuszcza się urządzenie oraz niwelację terenu umożliwiającą wspólne zagospodarowanie z terenem KK.01/5 oraz przeprowadzenie przejść pieszych przez sąsiedni teren KK.01;

5) zasady dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,

- b) dojazdu do terenu z ulic wewnętrznych: 06.KDW i 07.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ**

**§ 46. 1. Tereny komunikacji kolejowej KK** 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, 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 nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla transportu kolejowego.

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

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **KK.01**, dla którego ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

**§ 47. Dla terenu KK.01** o powierzchni 1,4067 ha, **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji kolejowej przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów KK,
- b) linia kolejki wąskotorowej do zachowania wraz z układem torowiska kolei szerokotorowej i połączenia dworca głównego z dworcem kolei wąskotorowej,
- c) w granicach wydzielienia wewnętrznego KK.01/5 dopuszcza się lokalizację usług dla obsługi pasażerów, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 30 m<sup>2</sup>;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu zgodnie z liniami wydzielen wewnętrznymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się zmianę podziałów terenu pod warunkiem nie ograniczania możliwości realizacji funkcji terenu określonych w planie;

3) zasady kształtowania zabudowy - w granicach wydzielienia wewnętrznego oznaczonego symbolem KK.01/5 dopuszcza się lokalizację pawilonu lub wiaty o powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup>, o wysokości do 6,0 m, krytego dachem płaskim lub wysokim, o kącie nachylenia połaci od 20<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>, o formie inspirowanej architekturą historycznych przystanków kolejowych kolei wąskotorowej;

4) zasady zagospodarowania terenu:



- a) szerokość pasa terenu kolejowego w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 34,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w granicach wydzielen wewnątrznych KK.01/1, KK.01/3, KK.01/4 i KK.01/6 dopuszczalne przejazdy kolejowe,
  - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem KK.01/2 lokalizacja ścieżki rowerowej prowadzonej wzdłuż linii kolei wąskotorowej,
  - d) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem KK.01/5 dopuszcza się urządzenie oraz niwelację terenu umożliwiającą wspólne zagospodarowanie z terenem jednostki ZP.09,
  - e) wzdłuż linii kolei wąskotorowej dopuszcza się prowadzenie dróg pieszo-rowerowych oraz sieci uzbrojenia terenu dla potrzeb obsługi terenów sąsiednich,
  - f) 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;
- 5) warunki ochrony:
- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
  - b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1,
  - c) teren linii kolei wąskotorowej wpisany do rejestru zabytków, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi - obowiązują wymogi określone w § 28.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ**

**§ 48. 1. Tereny komunikacji drogowej KD** przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu drogowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.

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

- 1) przyulicznych pasów parkingowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 2) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i zbiorczych;
- 3) wiat przystankowych;
- 4) ścieżek i parkingów rowerowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

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

4. Zakazuje się podziałów innych niż w ustaleniach szczegółowych oraz dokonywania wydzielen 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 terenu poza ustalonym dla terenów komunikacji drogowej jest niedopuszczalne.

8. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami:

- 1) **01.KD.G** – ulica główna;
- 2) **02.KD.L** – ulica lokalna;
- 3) **03. KD.D i 04.KD.D** - ulice dojazdowe;
- 4) **05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW i 09.KDW** - ulice wewnętrzne.

**§ 49. Dla terenu 01.KD.G** o powierzchni 0,9464 ha, **ustala się** :

- 1) przeznaczenie terenu - ulica główna (G) układu podstawowego - pełniąca rolę północnego obejścia miasta;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,0 m do 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna, z możliwością lokalizacji zatok dla autobusów,
  - c) lokalizacja chodnika i ścieżki rowerowej po południowej stronie ulicy,
  - d) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
  - e) wymóg nasadzeń szpalerów drzew zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, wskazany gatunek: lipa, dąb lub inne o zbliżonych cechach,
  - f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 200 – 1200 mm,
    - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 300 – 1500 mm,
    - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci ciepłowniczej,
    - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1,
- c) teren w części położony w granicach strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 27.

**§ 50. Dla terenu 02.KD.L** o powierzchni 0,6478 ha, **ustala się** :

- 1) przeznaczenie terenu - ulica lokalna (L) układu podstawowego, ulica Władysława Reymonta oraz ulica Wojska Polskiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna, z możliwością lokalizacji zatok dla autobusów,
  - c) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżki rowerowej i wydzielonych miejsc postojowych,
  - d) oświetlenie uliczne typu miejskiego, wysokość latarni do 6,0 m,
  - e) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
  - f) wymóg nasadzeń szpalerów drzew zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, wskazany gatunek: lipa, klon, dąb lub inne o zbliżonych cechach,
  - g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 400 – 600 mm,
- sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 500 mm,
- sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
- sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- sieci ciepłowniczej,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 25 ust.1.

**§ 51. Dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,7139 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa (D), ulica Elizy Orzeszkowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jezdnia jednoprzestrzenna,
- c) lokalizacja chodników po obu stronach ulicy, dopuszczalna lokalizacja ścieżki pieszo-rowerowej,
- d) oświetlenie uliczne typu miejskiego, wysokość latarni do 6,0 m,
- e) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
- f) wymóg nasadzeń szpalerów drzew zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, wskazany gatunek: lipa, dąb lub inne o zbliżonych cechach,
- g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 200 – 400 mm,
  - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 800 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 25 ust.1.

**§ 52. Dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,2418 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa (D), ulica Ignacego Łukasiewicza;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym,

- c) lokalizacja chodników po północnej stronie ulicy, dopuszczalna lokalizacja ścieżki pieszo-rowerowej oraz wydzielonych miejsc parkingowych,
- d) oświetlenie uliczne typu miejskiego, wysokość latarni do 6,0 m,
- e) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
- f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 200 – 300 mm,
  - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 400 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 150 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

**§ 53. Dla terenów: 05.KDW** o powierzchni 0,1229 ha i **06.KDW** o powierzchni 0,2498 ha, **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu – projektowane ulice wewnętrzne (W) obsługujące tereny o funkcji mieszkaniowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w południowej części lokalizacja chodnika oraz wydzielonych miejsc do parkowania, na pozostałych odcinkach ulic wewnętrznych dopuszczalne zagospodarowanie bez wydzielania chodników,
- c) oświetlenie uliczne typu miejskiego, wysokość latarni do 5,0 m,
- d) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
- e) wymóg nasadzeń szpalerów drzew zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, wskazany gatunek: lipa, klon lub inne o zbliżonych cechach,
- f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 200 – 400 mm,
  - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 800 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

**§ 54. Dla terenu 07.KDW** o powierzchni 0,2680 ha, **ustala się :**

1) przeznaczenie terenu – projektowana ogólnodostępna ulica wewnętrzna (W) obsługująca tereny o funkcji usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica w formie sięgacza zakończona placem manewrowym z miejscami do parkowania,
- c) wzdłuż frontu zabudowy na terenie oznaczonym symbolem CM/U.08 lokalizacja chodnika oraz wydzielonych miejsc do parkowania, na pozostałych odcinkach ulicy dopuszczalne zagospodarowanie bez wydzielenia chodników,
- d) oświetlenie uliczne typu miejskiego, wysokość latarni do 5,0 m,
- e) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
- f) wymóg nasadzeń szpalerów drzew zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, wskazany gatunek: lipa, klon lub inne o zbliżonych cechach,
- g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 200 – 400 mm,
  - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 800 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymagania zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymagania zawarte w § 25 ust.1.

**§ 55. Dla terenu 08.KDW o powierzchni 0,1899 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu – projektowana ogólnodostępna ulica wewnętrzna (W) obsługująca tereny o funkcji mieszananej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na części terenu oznaczonej symbolem 08/1.KDW wymóg zachowania pasa zieleni wysokiej izolacyjnej,
- c) lokalizacja chodników po obu stronach ulicy, wzdłuż granicy terenu elementarnego MM/MN/MW.11 lokalizacja wydzielonych miejsc do parkowania,
- d) oświetlenie uliczne typu miejskiego, wysokość latarni do 5,0 m,
- e) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym,
- f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 200 – 400 mm,
  - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 800 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej,

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

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

**§ 56. Dla terenu 09.KDW o powierzchni 0,0835 ha, ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu – ulica wewnętrzna (W) - droga gospodarcza obsługująca tereny o funkcji mieszanej i mieszkaniowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 4,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, pieszo-jezdnia,
- b) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy Ø 150 – 300 mm,
  - sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy Ø 200 – 400 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 – 200 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 24,
- b) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 25 ust.1.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 57.** 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 30 % dla wszystkich terenów objętych planem o kategorii przeznaczenia: PS – tereny produkcyjno-składowe, IM – tereny o funkcji mieszanej, CM/U – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług oraz MM – tereny wyłącznie mieszkaniowe.

**§ 58.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, przyjętym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680).

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

**§ 60.** 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Agnieszka Ignasiak**

