

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie

z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130), w związku z art.67 ust.3 pkt 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/108/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r.), uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej**, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 38,82 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest:

- 1) określenie parametrów ulicy Różanej w klasie ulicy zbiorczej i przedłużenie jej w kierunku południowym w klasie ulicy lokalnej;
- 2) pozostawienie lokalizacji terenów kolejowych;
- 3) przeznaczenie terenów mieszkalno - usługowych przy ulicy Spokojnej;
- 4) ukształtowanie osiedla mieszkalno - usługowego przy przedłużeniu ulicy Różanej;
- 5) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wyżej wymienionych terenów.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym. Liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego:

- 1) ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
 - c) zasady podziału terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) ustalenia komunikacyjne,
 - g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli – „karty terenu” – oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie - tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia, grupowane są w jedną „kartę terenu”.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ustanowionych form ochrony przyrody, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

6. Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – występowania na obszarze objętym planem chronionych lub wskazanych do ochrony obiektów oraz stref ochrony konserwatorskiej – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard” WT 10904 – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) położenia obszaru objętego planem w granicach kolejowego terenu zamkniętego – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały.

7. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika nr 1 - rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1 000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) przebiegi linii określonych na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

8. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 4) dach zielony - pokrycie dachowe, o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośniętym roślinnością;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku o funkcji podstawowej - dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji lub/i wycofanie części elewacji, o szerokości do 30% szerokości elewacji budynku - linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, daszków oraz okapów dachowych;
- 7) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy, podcienia), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także sztucznych oczek wodnych;
- 8) kondygnacja – ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 9) usługi nieuciążliwe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub na wydzielonych działkach, obejmujące w szczególności usługi kultury (galerie, świetlice, biblioteki, sale wystawowe), usługi administracyjno-biurowe (biura, urzędy, usługi bankowe), usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m², usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (hotele, pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów) oraz wytwórcze i naprawcze usługi rzemieślnicze, których oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki, nie wymagające składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie;

- 10) zamknięcie kompozycyjne – zasada usytuowania budynku na osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu;
- 11) akcent kompozycyjny – budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej (pomnik, obelisk) lub obiekt architektury ogrodowej (posąg, rzeźba, instalacja artystyczna i inne);
- 12) pas zieleni izolacyjnej – pas zwartej zieleni wysokiej i średniej złożony z gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, izolującej hałas, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 13) zwarty teren zieleni urządzonej – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze zróżnicowaną gatunkowo zielenią niską, średnią i wysoką, wyposażony w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych, w tym w urządzenia do zabaw oraz siłownię plenerową.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – MW,U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 3) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową wielorodzinną – U,MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – MN,U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 6) teren zabudowy usługowej – U;
- 7) teren zabudowy usługowej, baz, składów i magazynów – U,B,S;
- 8) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym – RM/RPO;
- 9) teren zieleni parkowej - ogrodowej – ZP;
- 10) teren zieleni parkowej – zieleń izolacyjna – ZP,ZI;
- 11) teren komunikacji kolejowej – KK;
- 12) teren drogi klasy głównej – KDG;
- 13) teren drogi klasy zbiorczej – KDZ;
- 14) teren drogi klasy lokalnej – KDL;
- 15) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 16) teren ciągu pieszego – KP.

§ 4. Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe - dopuszczenie usług innych niż nieuciążliwe możliwe jest na terenach zabudowy usługowej wzdłuż ul. Różanej – 10 U i 11 U,B,S;
- 2) jako granice terenu, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1 200 m², ustala się granice terenu elementarnego o symbolu 11 U,B,S;

- 3) w przypadku utrzymania, przebudowy i odtworzenia istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni i intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci głównych dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania lub inne roboty budowlane związane z modernizacją, bez powiększania ich kubatury;
- 5) na terenach działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:
 - a) wysokość zabudowy do 5,5 m do kalenicy,
 - b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci $25\div 35^\circ$,
 - c) dla budynków dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o kątach nachylenia połaci $20\div 35^\circ$,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie z możliwością wykorzystania jako taras, w tym dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych oraz 1-kondygnacyjne, kubaturowe elementy zabudowy takie jak: wejścia, ganki, werandy, ogrody zimowe, kryte dachami dowolnymi;
- 6) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oddaleniu od ulicy o minimum połowę szerokości budynku funkcji podstawowej, zlokalizowanego wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy;
- 7) dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;
- 8) dla dachów płaskich preferowana realizacja dachów zielonych;
- 9) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:
 - a) stosowanie kolorów w odcieniach: brązu, beżu, szarości, ecru, bieli oraz ceglastej czerwieni,
 - b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, balkonów, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki,
 - c) pokrycia dachów przestrzennych w kolorach naturalnej ceramiki – odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 10) obowiązuje pozostawienie istniejących dróg wewnętrznych;
- 11) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,
 - b) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 12) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową i zabudowie usługowo-produkcyjnej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji poniżej poziomu gruntu

należy realizować jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

13) na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 5. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne:

- 1) teren zieleni parkowej – zieleń izolacyjna – 25a ZP,ZI;
- 2) tereny dróg publicznych: drogi klasy głównej, zbiorczej i lokalnej.

§ 6. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenu:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu w granicach terenu elementarnego;
- 3) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego - realizacja zabudowy na działkach mniejszych niż określona w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 4) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego;
- 5) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przyrodnicze i obiekty przyrodnicze objęte ochroną;
- 2) realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspjskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;
- 4) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew, grup i alei drzew, nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 5) przy nasadzeniach drzew i krzewów na terenach w sąsiedztwie linii kolejowych obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem występują:
 - a) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, typowane do objęcia ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków (budynek przy ul. Spokojnej 1 i budynek mieszkalny przy ul. Spokojnej 7), wobec których obowiązuje:

- trwałe zachowanie obiektu: ukształtowania bryły budynku – gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia, stolarki, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
- ochrona zasadniczego rozplanowania i zabytkowego wyposażenia wnętrza,
- utrzymanie otoczenia budynku zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, historycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej obszaru i innych elementów zagospodarowania (rozplanowanie oraz oryginalne nawierzchnie, historyczna linia zabudowy, historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy, elementy zagospodarowania - ogrodzenia, bramy, pomniki),
- prowadzenie działań rewaloryzacyjnych w oparciu o zachowane obiekty, historyczne relikty oraz materiały archiwalne,
- dostosowanie nowych obiektów do kompozycji istniejącej, nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu,
- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,

b) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny przy ul. Spokojnej 3, budynek mieszkalny przy ul. Spokojnej 5, dwa budynki usługowe przy ul. Różanej 2a, budynek usługowy przy ul. Różanej na terenie kolejowym i budynek nastawni kolejowej przy ul. Księcia Bogusława IV, wobec których obowiązuje:

- zachowanie ich formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,
- zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych,
- zachowanie formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- dopuszczalne przekształcenia obiektów wg ustaleń szczegółowych;

2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta od strony południowej – z ulicy Władysława Broniewskiego, w obrębie której ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, kościołami i zachowanymi budowlami obronnymi, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta, z wyłączeniem obiektów infrastruktury kolejowej,
- b) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości zabudowy powyżej 5 kondygnacji nadziemnych oraz obiektów inżynierskich w formie masztów, wież, z wyłączeniem obiektów budowlanych i inżynierskich związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, w tym z zakresu radioł łączności;

3) część obszaru objętego planem znajduje się w strefach „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, w granicach których obowiązuje, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

4) wszelkie działania w obrębie obszarów, stref i obiektów zabytkowych wymagają współdziałania z właściwą służbą ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewniają drogi klasy zbiorczej – ul. Spokojna granicząca z obszarem objętym planem i ul. Różana oraz droga klasy głównej – ul. Warszawska i ul. Władysława Broniewskiego graniczące z obszarem objętym planem;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi wymienione w pkt 1, drogi klasy lokalnej oraz drogi wewnętrzne;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje budowa garaży podziemnych lub częściowo zagłębionych, w ilości minimum 20% wymaganych miejsc do parkowania - dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku w granicach terenu elementarnego pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu - dopuszcza się budowę garaży podziemnych dla pozostałych terenów;
- 5) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 miejsca do parkowania / lokal mieszkalny, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,
 - b) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca do parkowania / 1 budynek mieszkalny, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,
 - c) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - dla zabudowy na terenach: 3 MW,U, 3aMW, 4 MW,U i 8 MW,U – 1,0 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
 - dla pozostałej zabudowy – 1,5 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
 - d) usługi kultury:
 - biblioteki, sale wystawowe, galerie – 1 miejsce do parkowania / 30 osób korzystających jednocześnie,
 - świetlice i inne – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi handlu – domy handlowe, obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasaże handlowe – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - g) usługi gastronomii i rozrywki:
 - restauracje, kawiarnie – 1 miejsce do parkowania / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce do parkowania / 10 osób korzystających jednocześnie,
 - h) usługi turystyki: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 miejsce do parkowania / 1 pokój hotelowy, pensjonatowy, noclegowy,

- i) usługi nauki i oświaty: przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 1 miejsce do parkowania / 1 salę dydaktyczną,
 - j) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 miejsce do parkowania / 1 gabinet,
 - k) usługi sportu i rekreacji - małe obiekty (siłownie, fitness i inne) – 1 miejsce do parkowania / 5 osób korzystających jednocześnie,
 - l) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce do parkowania / 50 lokali mieszkalnych,
 - b) usługi kultury:
 - biblioteki, sale wystawowe, galerie – 1 miejsce do parkowania / 100 osób korzystających jednocześnie,
 - świetlice i inne – 1 miejsce do parkowania / 100 osób korzystających jednocześnie,
 - c) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 miejsce do parkowania / 2 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi handlu – domy handlowe, obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasaże handlowe – 1 miejsce do parkowania / 500 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) usługi gastronomii i rozrywki:
 - restauracje, kawiarnie – 1 miejsce do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 1 miejsce,
 - kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce do parkowania / 100 osób korzystających jednocześnie,
 - f) usługi turystyki: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 miejsce do parkowania / 100 miejsc noclegowych,
 - g) usługi nauki i oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 1 miejsce do parkowania / 1 obiekt,
 - h) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 miejsce do parkowania / 5 gabinetów,
 - i) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne) – 1 miejsca do parkowania / 50 osób korzystających jednocześnie,
 - j) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce do parkowania / 5 lokali usługowych;
- 7) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu – 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,

- c) usługi gastronomii i rozrywki: restauracje, kawiarnie, kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce postojowe / 50 osób korzystających jednocześnie,
 - d) usługi nauki i oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 2 miejsce postojowe / 1 salę dydaktyczną,
 - e) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne) – 1 miejsce postojowe / 5 osób korzystających jednocześnie,
 - f) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce postojowe / lokal usługowy;
- 8) realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 9) zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy zwartych pierzei, wg przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia, siecią wodociągową w drogach, w tym w drodze graniczącej z obszarem objętym planem, z ujęcia komunalnego w Stargardzie - poza obszarem objętym planem,
- b) na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej,
- c) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
- d) niezależnie od zasilenia 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,
- e) minimalna średnica sieci wodociągowej \varnothing 80 mm;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej zlokalizowaną w ciągach komunikacyjnych,
- b) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 mm,
- c) istniejąca przepompownia ścieków do zachowania, dopuszcza się jej przeniesienie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na obszarze objętym planem;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w drogach,
- b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych,

- c) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek,
 - d) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozproszanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności,
 - e) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, z wyłączeniem terenów kolejowych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
 - g) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej \varnothing 150 mm,
 - h) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy oraz wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w drogach,
 - b) sieć niskiego ciśnienia lub sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości,
 - c) minimalna średnica sieci gazowej \varnothing 25 mm,
 - d) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego,
 - c) dopuszcza się budowę nowych sieci ciepłowniczych oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z projektowanych na obszarze objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania,
 - b) dopuszcza się budowę niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w wykonaniu wewnętrznym, w tym jako obiekty wolnostojące,
 - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,
 - d) zasilanie na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem i poza obszarem,
 - e) dla obiektów istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zaopatrzenia,

- f) wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia nn wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii), w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy,
 - g) dopuszczalne urządzenia odnawialnych źródeł energii wytwarzające w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, nie powodujące konieczności wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne montowane na dachach płaskich i wysokich na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu wysokiego,
 - h) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego,
 - i) ustala się zakaz prowadzenia sieci napowietrznych,
 - j) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii, do infrastruktury elektroenergetycznej należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd,
 - k) dopuszcza się przebieg projektowanej elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV w liniach rozgraniczających terenu 01 KK;
- 7) obsługa telekomunikacyjna:
- a) z istniejących i projektowanych sieci w drogach, w tym w drodze graniczącej z obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
- 8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym dla miasta,
 - b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady,
 - c) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko poza obszarem miasta;
- 9) projektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 10) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej istniejących na obszarze objętym planem;
- 11) istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu i przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, obiektów i urządzeń;
- 13) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) wymienienie sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem w liniach rozgraniczających dróg nie oznacza konieczności ich pełnej realizacji.

§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, obowiązuje przestrzeganie wymogów wynikających z „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów”, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 28 czerwca 2005 r. znak DG/kdh/ BED/489-6116a/2005 oraz z przyjętego

dodatku do ww. dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKDhg-4731-40/6898/55527/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;

- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard” WT 10904, którego południowy narożnik objęty planem znajduje się poza granicą złoża, obowiązuje:
 - a) maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu, w tym mycia pojazdów samochodowych,
 - b) realizacja kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych i połaci dachowych,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i utwardzonych powierzchni komunikacyjnych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do gruntu,
 - d) nakaz wykonywania zadaszeń nad miejscem gromadzenia odpadów stałych,
 - e) zakaz budowy dróg, ścieżek i placów z żużla,
 - f) zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych;
- 3) ze względu na położenie części obszaru objętego planem w granicach kolejowego terenu zamkniętego obowiązuje:
 - a) przyjęte przeznaczenie terenu po wyłączeniu terenu elementarnego z wykazu terenów zamkniętych,
 - b) dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje konieczność zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) ze względu na położenie części obszaru objętego planem w granicach stref ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza (poza obszarem objętym planem), ustala się:
 - a) strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 150 m od jego granicy, w obrębie której obowiązują zakazy w zakresie lokalizacji studni i ujęć wody oraz obowiązuje przyłączenie budynków do sieci wodociągowej,
 - b) strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50 m od jego granicy, w obrębie której obowiązują zakazy w zakresie lokalizacji studni i ujęć wody, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz obowiązuje przyłączenie budynków do sieci wodociągowej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 MW,U:

1 MW,U – powierzchnia 0,56 ha	
1)	przeznaczenie terenu: <ol style="list-style-type: none">a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową,b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków,

		c) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku usługowego;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,4÷1,3, e) wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki lub terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na 2 działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2 000 m ² , dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 05 KDL oraz ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach stref sanitarnych od cmentarza – obowiązują ustalenia § 11 pkt 5 lit.a, b.

§ 13. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 MW:

2 MW – powierzchnia 4,54 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,8÷1,5, e) wysokość zabudowy: - na działce przyległej do ul. Spokojnej 2÷3 kondygnacji – do 10,5 m, - na pozostałym terenie 3÷4 kondygnacji – do 14,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki lub terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 500 m ² ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 05 KDL oraz ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;

6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	<p>a) zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10,</p> <p>b) na terenie istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV do zachowania – obowiązują ustalenia § 10;</p>
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<p>a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1,</p> <p>b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2,</p> <p>c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach strefy sanitarnej od cmentarza – obowiązują ustalenia § 11 pkt 5 lit.a.</p>

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 MW,U:

3 MW,U – powierzchnia 0,13 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	<p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową,</p> <p>b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<p>a) zabudowa wolnostojąca,</p> <p>b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>c) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni działki,</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6÷1,3,</p> <p>e) wysokość zabudowy 3 kondygnacje – do 10,5 m,</p> <p>f) dachy symetryczne czterospadowe typu kopertowego, o kącie nachylenia połaci minimum 35°,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) dopuszczalny podział na 2 działki,</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 550 m², dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	<p>a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem,</p> <p>b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<p>a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1,</p> <p>b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2,</p> <p>c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach strefy sanitarnej od cmentarza – obowiązują ustalenia § 11 pkt 5 lit.a.</p>

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 3a MW:

3a MW – powierzchnia 0,40 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15+20% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,55÷1,2, e) wysokość zabudowy 3+4 kondygnacji – do 14,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na 2 działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 800 m ² ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach strefy sanitarnej od cementarza – obowiązują ustalenia § 11 pkt 5 lit.a.

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 MW,U:

4 MW,U – powierzchnia 0,26 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 25+30% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,7÷1,6, e) wysokość zabudowy 4 kondygnacje – do 14,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na 2 działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 200 m ² ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

z przepisów odrębnych:	Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.
------------------------	--

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu 5 MW,U:

5 MW,U – powierzchnia 0,70 ha	
1) przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków, c) dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 12÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,24÷1,1, e) wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe typu kopertowego, o kącie nachylenia połaci minimum 35°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wielorodzinnej 2 000 m ² , - zabudowy jednorodzinnej 650 m ² , - dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5) ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 18. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 RM/RPO.

6 RM/RPO - powierzchnia 1,98 ha	
1) przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) jednorodzinny budynek mieszkalny z towarzyszącą zabudową gospodarczą, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 10÷20% części budowlanej działki - do powierzchni zabudowy nie wlicza się szklarni, folii i namiotów ogrodniczych, d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3÷0,7, e) lokalizacja gospodarczych budynków towarzyszących w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego, f) wysokość budynków:

		<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnego – 3 kondygnacje - do 10,5 m, - gospodarczych – do 2 kondygnacji - 8,5 m, g) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwu- lub czterospadowy typu kopertowego, o kącie nachylenia połaci minimum 30°, h) dachy gospodarczych budynków towarzyszących dowolne, i) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi – 3 000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	<ul style="list-style-type: none"> a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<ul style="list-style-type: none"> a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 19. Ustalenia dla terenu o symbolu 7 MN,U:

7 MN,U – powierzchnia 1,02 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków, c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20÷50% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,5÷1,8, e) wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci minimum 35°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 400 m², dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	<ul style="list-style-type: none"> a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem i istniejącymi drogami wewnętrznymi, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;

6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu 8 MW,U:

8 MW,U – powierzchnia 0,42 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa zwarta pierzejowa oraz wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20÷50% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,5+2,0, e) wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci minimum 30°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 330 m ² , dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) na terenie budynek w gminnej ewidencji zabytków typowany do objęcia ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit.a, b) na terenie budynki w gminnej ewidencji zabytków (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit.b;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z ul. Spokojnej poza obszarem objętym planem i istniejącymi drogami wewnętrznymi, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 21. Ustalenia dla terenu o symbolu 9 U:

9 U – powierzchnia 0,20 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe, b) powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
2)	zasady kształtowania	a) zabudowa wolnostojąca i łączona,

	zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<ul style="list-style-type: none"> b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20+50% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,5+1,8, e) wysokość zabudowy 2+3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy dwu- lub/i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci minimum 15°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 400 m², dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	na terenie budynek w gminnej ewidencji zabytków typowany do objęcia ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit.a;
6)	ustalenia komunikacyjne:	<ul style="list-style-type: none"> a) dojazd z drogi 01b KDW, dopuszcza się dojazd z drogi 02 KDZ - ul. Różanej, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<ul style="list-style-type: none"> a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 22. Ustalenia dla terenu o symbolu 10 U:

10 U – powierzchnia 0,34 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) teren zabudowy usługowej, b) na poziomie drugiej kondygnacji dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa zwarta pierzejowa oraz wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 30+75% powierzchni działki oraz 30+50% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6÷1,5, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci minimum 15°, dopuszcza się dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się;
3)	zasady podziału terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 190 m², dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	na terenie budynki w gminnej ewidencji zabytków (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit.b;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 01b KDW,

		b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 23. Ustalenia dla terenu o symbolu 11 U,B,S:

11 U,B,S – powierzchnia 0,71 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy usługowej, baz, składów i magazynów;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 30÷40% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,8, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 10,0 m, f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci minimum 15°, g) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 200 m ² , dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 02 KDZ – ul. Różanej, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 24. Ustalenia dla terenu o symbolu 13 U,MW:

13 U,MW – powierzchnia 0,23 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową wielorodzinną, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) dopuszczalny zespół zabudowy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wyłącznie w istniejącym zakresie, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej poza linią zabudowy, c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni terenu,

		<p>d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,5,</p> <p>e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 10,0 m,</p> <p>f) dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci minimum 35°,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) dopuszczalny podział na 2 działki,</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 000 m²,</p> <p>c) obowiązują ustalenia § 6;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	<p>a) obowiązują ustalenia § 7,</p> <p>b) obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska – ochrona zabudowy przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;</p>
5)	ustalenia komunikacyjne:	<p>a) dojazd z drogi 02 KDZ – ul. Różanej,</p> <p>b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	<p>zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;</p>
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<p>a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1,</p> <p>b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2,</p> <p>c) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowych nr 202, 351, 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.</p>

§ 25. Ustalenia dla terenu o symbolu 14 U:

14 U – powierzchnia 0,32 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	<p>a) teren zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe – administracyjne,</p> <p>b) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania służbowego;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<p>a) zabudowa wolnostojąca,</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni terenu,</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5,</p> <p>e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m,</p> <p>f) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy typu kopertowego, o kącie nachylenia połaci minimum 35°,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni terenu;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału,</p> <p>b) obowiązują ustalenia § 6;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	<p>obowiązują ustalenia § 7;</p>
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	<p>teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;</p>
6)	ustalenia komunikacyjne:	<p>a) dojazd z drogi 02 KDZ – ul. Różanej,</p> <p>b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;</p>

7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 26. Ustalenia dla terenu o symbolu 15 MW:

15 MW – powierzchnia 0,25 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 7÷20% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,22÷0,7, e) wysokość zabudowy 3 kondygnacje – do 10,5 m, f) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci minimum 15°, g) przez teren dostęp do terenu 15a ZP, h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalny podział na 2 działki, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 000 m ² , dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 02 KDZ – ul. Różanej, b) realizację zabudowy w głębi terenu dopuszcza się wyłącznie po docelowej realizacji ul. Różanej w wyznaczonych liniach rozgraniczających ze zmianą zjazdu na teren, c) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 27. Ustalenia dla terenu o symbolu 15a ZP:

15a ZP - powierzchnia 0,31 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zieleni parkowej – ogrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania	a) zakaz zabudowy, b) dopuszcza się lokalizację placu zabaw, plenerowych urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz miejsc odpoczynku, w tym altan ogrodowych;

	krajobrazu:	
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 02 KDZ – ul. Różanej, przez teren 15 MW, b) dopuszcza się lokalizację placu do zawracania dojazdu wewnętrznego na terenie 15 MW oraz maksimum 5 miejsc parkingowych;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w drodze 02 KDZ przez teren 15 MW – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 28. Ustalenia dla terenu o symbolu 16 MN:

16 MN – powierzchnia 0,77 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15+25% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,7, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m, f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 800 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 7, b) pas zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej wg rysunku planu;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL i 09 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”

	dla złoża wód termalnych „Stargard”– obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.
--	--

§ 29. Ustalenia dla terenu o symbolu 17 MN:

17 MN – powierzchnia 0,48 ha	
1) przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,7, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m, f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 600 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 7, b) pas zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej wg rysunku planu, zagospodarowanie narożnika zielenią nie może przesłaniać widoczności na skrzyżowaniu dróg: 03 KDL i 09 KDW;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno–konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6) ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL, 09 KDW i 010 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard”– obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 30. Ustalenia dla terenu o symbolu 17a MN:

17a MN – powierzchnia 0,86 ha	
1) przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,7, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m,

		f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki od strony drogi 09 KDW - 600 m ² , od strony drogi 010 KDW - 700 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno–konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 09 KDW i 010 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 31. Ustalenia dla terenu o symbolu 18 MN:

18 MN – powierzchnia 0,58 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,7, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m, f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, g) na terenie (zgodnie z rysunkiem planu) zamknięcie kompozycyjne, h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 750 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 7, b) pas zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej wg rysunku planu, zagospodarowanie narożnika zielenią nie może przestępować widoczności na skrzyżowaniu dróg: 03 KDL i 010 KDW;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno–konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;

6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL, 09 KDW i 010 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 32. Ustalenia dla terenu o symbolu 19 MN:

19 MN – powierzchnia 1,20 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 15+25% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,7, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m, f) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, g) u zbiegu dróg: 03 KDL i 06 KDL (zgodnie z rysunkiem planu) proponowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych, gdzie dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji – do 12,0 m, h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 800 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 7, b) pas zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej wg rysunku planu, zagospodarowanie narożnika zielenią nie może przestaniać widoczności na skrzyżowaniu dróg: 03 KDL i 09 KDW;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) teren położony w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL, 06 KDL, 08 KDW i 09 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11

		<p>pkt 2,</p> <p>c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.</p>
--	--	--

§ 33. Ustalenia dla terenu o symbolu 20 MW:

20 MW – powierzchnia 0,82 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<p>a) zespół zabudowy wolnostojącej,</p> <p>b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>c) powierzchnia zabudowy 20+40% powierzchni działki lub terenu,</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6+1,7,</p> <p>e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,5 m,</p> <p>f) dachy płaskie,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 000 m²,</p> <p>c) obowiązują ustalenia § 6;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	<p>a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2,</p> <p>b) teren położony w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;</p>
6)	ustalenia komunikacyjne:	<p>a) dojazd z dróg: 06 KDL, 08 KDW i 09 KDW,</p> <p>b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;</p>
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<p>a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1,</p> <p>b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.</p>

§ 34. Ustalenia dla terenu o symbolu 20a MW:

20a MW – powierzchnia 0,57 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<p>a) zespół zabudowy wolnostojącej,</p> <p>b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>c) powierzchnia zabudowy 25+40% powierzchni działki lub terenu,</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,8+1,7,</p> <p>e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,5 m,</p> <p>f) dachy płaskie,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 000 m²,</p> <p>c) obowiązują ustalenia § 6;</p>

4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno–konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 09 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 35. Ustalenia dla terenu o symbolu 21 MW:

21 MW – powierzchnia 0,84 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20+40% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6÷1,7, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 000 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno–konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 06 KDL i 07 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drodze 07 KDW na odcinku przyległym do terenu;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”

dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 36. Ustalenia dla terenu o symbolu 22 MW:

22 MW – powierzchnia 0,67 ha	
1) przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20+40% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6÷2,1, e) wysokość zabudowy 3+4 kondygnacji – do 14,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 600 m ² , c) obowiązują ustalenia § 6;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6) ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 06 KDL i 07 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drodze 07 KDW na odcinku przyległym do terenu;
7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 37. Ustalenia dla terenu o symbolu 23 MW,U:

23 MW,U – powierzchnia 1,00 ha	
1) przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej - w zespole zabudowy dopuszcza się lokalizację 1-kondygnacyjnego budynku usług nieuciążliwych o wysokości do 6,0 m pod warunkiem zastosowania dachu zielonego zgodnie z § 2 ust. 8, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 25+40% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 1,1+2,1, e) wysokość zabudowy 4 kondygnacje – do 14,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni

		<p>działki,</p> <p>h) w zagospodarowaniu terenu, w części centralnej, należy uwzględnić lokalizację zwartej zieleni urządzonej o minimalnej powierzchni 300 m², zgodnie z § 2 ust.8;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 000 m²,</p> <p>c) minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego - 8,0 m, bez możliwości włączenia do drogi 03 KDL,</p> <p>d) obowiązują ustalenia § 6;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia komunikacyjne:	<p>a) dojazd z dróg: 06 KDL i 07 KDW,</p> <p>b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9,</p> <p>c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych, w drodze 07a KDW oraz w drodze 03 KDL na odcinku przyległym do terenu 24a MW,U w ilości do 30 miejsc do parkowania;</p>
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	<p>a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1,</p> <p>b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.</p>

§ 38. Ustalenia dla terenu o symbolu 24 MW,U:

24 MW,U – powierzchnia 0,38 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	<p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową,</p> <p>b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<p>a) zespół zabudowy wolnostojącej,</p> <p>b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>c) powierzchnia zabudowy 25÷40% powierzchni działki lub terenu,</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy 1,1÷2,1,</p> <p>e) wysokość zabudowy 4 kondygnacje – do 14,5 m,</p> <p>f) dachy płaskie,</p> <p>g) wydzielony zespół miejsc parkingowych – wg rysunku planu,</p> <p>h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej,</p> <p>i) minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego - 8,0 m, bez możliwości włączenia do drogi 03 KDL;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 400 m² (nie dotyczy terenu zespołu miejsc parkingowych),</p> <p>c) obowiązują ustalenia § 6;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;

5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL i 07 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drodze 03 KDL na odcinku przyległym do terenu;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 39. Ustalenia dla terenu o symbolu 24a MW,U:

24a MW,U – powierzchnia 0,77 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 25÷40% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 1,1÷2,1, e) wysokość zabudowy 4 kondygnacje – do 14,5 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1 400 m ² , c) minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego – 8,0 m, bez możliwości włączenia do drogi 04 KDZ, d) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL i 07 KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drodze 03 KDL na odcinku przyległym do terenu;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 40. Ustalenia dla terenu o symbolu 25 MW,U:

25 MW,U – powierzchnia 1,86 ha		
--------------------------------	--	--

1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, b) funkcje usługowe - usługi nieuciążliwe, jako dopuszczalne, lokalizowane w parterach budynków;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej oddzielony od strony terenu kolejowego pasem zieleni parkowo-izolacyjnej 25a ZP,ZI, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 25÷40% powierzchni działki lub terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 1,0÷2,2, e) wysokość zabudowy 3÷5 kondygnacji – do 17,0 m, f) dachy płaskie, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady podziału terenu:	a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2 000 m ² , b) minimalna szerokość dojazdu wewnętrznego - 8,0 m, c) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 7, b) obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska – ochrona zabudowy przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL i 03a KDW, b) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 9, c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych, w drodze 03 KDL na odcinku przyległym do terenu i w drodze 03a KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 41. Ustalenia dla terenu o symbolu 25a ZP,ZI:

25a ZP,ZI - powierzchnia 0,50 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren zieleni parkowej – zieleń izolacyjna – teren przestrzeni publicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zieleń parkowa o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej, izolująca hałas i emisję pyłów, b) dopuszczalny przebieg ciągu pieszo – rowerowego z lokalizacją miejsc odpoczynku, c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	a) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	a) obowiązują ustalenia § 7, b) pas zwartej zieleni wysokiej i średniej złożony z gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie uciążliwe tereny kolejowe od sąsiednich terenów mieszkaniowych - uzupełniająco dopuszczalne inne gatunki;

5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego - obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 03 KDL i 03a KDW, b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach: 03 KDL i 03a KDW – obowiązują ustalenia § 10;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 42. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KK:

01 KK – powierzchnia 7,17 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren komunikacji kolejowej – magistralna linia kolejowa, przystanki kolejowe, perony, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) stanowi teren zamknięty;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) obsługa transportu kolejowego, z lokalizacją torowisk, urządzeń organizacji ruchu, zadaszonych przystanków, obiektów zaplecza komunikacji kolejowej, z dopuszczalną modernizacją infrastruktury kolejowej, oświetlenia terenu, lokalizacją zieleni urządzonej i izolacyjnej, b) nakaz wprowadzenia rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ruchu w rejonie wiaduktów dla obsługi ruchu drogowego, z uwzględnieniem ich poszerzenia, c) lokalizacja obiektów i urządzeń ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3)	zasady podziału terenu -	dopuszczalny podział według przepisów odrębnych;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) na terenie budynki w gminnej ewidencji zabytków (zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 lit.b, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z dróg: 02 KDZ – ul. Różanej i 03 KDL oraz z drogi poza obszarem objętym planem, b) dojazd do budynku w gminnej ewidencji zabytków z ul. Księcia Bogusława IV poza obszarem objętym planem;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w sieci poza obszarem objętym planem - dopuszcza się obsługę z sieci w drogach: 02 KDZ i 03 KDL;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard”, w tym zgodnie z rysunkiem planu południowa część terenu poza granicą złoża – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) obiekty i urządzenia ochrony akustycznej winny być dostosowane do uciążliwości generowanej na terenach kolejowych, zapewniając

właściwy efekt ochrony akustycznej terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi.

§ 43. Ustalenia dla terenu o symbolu 01a KDG:

01a KDG – powierzchnia 0,19 ha	
1) przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy głównej – ulica publiczna - ul. Warszawska i Rondo NSZZ „Solidarność” – część drogi w granicach obszaru objętego planem, z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 3 lit.a w części położonej w granicach kolejowych terenów zamkniętych (zgodnie z rysunkiem planu);
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem 12,0 m z poszerzeniami – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik obustronny, - jednostronna, dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
3) zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowych nr 202, 351, 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 44. Ustalenia dla terenu o symbolu 01b KDW:

01b KDW – powierzchnia 0,11 ha	
1) przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 ÷ 10,0 m z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3) zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 45. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDZ:

02 KDZ – powierzchnia 1,18 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy zbiorczej – ulica publiczna - ul. Różana, z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 3 lit.a w części położonej w granicach kolejowych terenów zamkniętych (zgodnie z rysunkiem planu);
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0+20,0 m z poszerzeniami – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik od strony zachodniej, - jednostronna, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, c) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg istniejących i projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowych nr 202, 351, 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 46. Ustalenia dla terenu o symbolu 02a KDZ:

02aKDZ – powierzchnia 0,02 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy zbiorczej – ulica publiczna – Rondo Pionierów Stargardu – część drogi w granicach obszaru objętego planem;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem 4,0+6,0 m – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny w granicach obszaru objętego planem – chodnik, zieleń niska;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowych

§ 47. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDL:

03 KDL – powierzchnia 2,24 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy lokalnej – ulica publiczna - przedłużenie ul. Różanej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku od drogi 02 KDZ do terenu 25 MW,U - 18,0÷20,0 m z poszerzeniami – wg rysunku planu, na odcinku wzdłuż terenu 25 MW,U – 26,0 m z poszerzeniami – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik jedno- lub obustronny, - jednostronna, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, - szpaler drzew, - na odcinku wzdłuż terenu 25 MW,U dopuszcza się parkowanie obustronne, c) oświetlenie jedno- lub obustronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno–konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10, b) istniejąca na terenie przepompownia ścieków do zachowania, z obsługą komunikacyjną z projektowanej drogi 03 KDL;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard”– obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 48. Ustalenia dla terenu o symbolu 03a KDW:

03a KDW – powierzchnia 0,74 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m z poszerzeniami – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik jednostronny, - dopuszcza się parkowanie obustronne, c) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;

4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 49. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDZ:

04 KDZ – powierzchnia 1,13 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy zbiorczej – ulica publiczna - ul. Heleny Żybułtowskiej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 30,0÷64,0 m – wg rysunku planu, b) w rejonie skrzyżowania z ul. Władysława Broniewskiego poza obszarem objętym planem nakaz wprowadzenia rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ruchu na skrzyżowaniu oraz przejeździe kolejowym, c) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik jedno- lub obustronny, - jednostronna, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, - jedno- lub obustronny szpaler drzew, d) oświetlenie jedno- lub obustronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg istniejących i projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard”, w tym zgodnie z rysunkiem planu narożnik terenu poza granicą złoża – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 50. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 KDL:

05 KDL – powierzchnia 0,27 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy lokalnej – ulica publiczna - przedłużenie ul. Tadeusza Kościuszki – część drogi w granicach obszaru objętego planem;
2)	zasady kształtowania zabudowy	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem 12,0÷13,0 m z placem do zawracania – wg

	i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, - dopuszcza się parkowanie jednostronne, - dopuszcza się jednostronną, dwukierunkową ścieżkę rowerową, c) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach stref sanitarnych od cmentarza – obowiązują ustalenia § 11 pkt 5 lit. a, b.

§ 51. Ustalenia dla terenu o symbolu 06 KDL:

06 KDL – powierzchnia 0,29 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy lokalnej – ulica publiczna;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m z placem do zawracania – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik jedno- lub obustronny, - dopuszcza się parkowanie jednostronne, - dopuszcza się jednostronną, dwukierunkową ścieżkę rowerową, c) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 52. Ustalenia dla terenu o symbolu 07 KDW:

07 KDW – powierzchnia 0,36 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m, 12,0 m i 12,5 m z poszerzeniami – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik minimum jednostronny, - dopuszcza się parkowanie jednostronne na odcinku przyległym do terenu 21 MW, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 53. Ustalenia dla terenu o symbolu 07a KDW:

07a KDW – powierzchnia 0,40 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 26,0 m, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 rozdzielone pasy ruchu, - chodnik minimum jednostronny, - dopuszcza się parkowanie, c) zakaz włączenia do drogi: 03 KDL i 06 KDL, d) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 7, b) pas zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej wg rysunku planu;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 54. Ustalenia dla terenu o symbolu 07b KP:

07bKP – powierzchnia 0,03 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren ciągu pieszego;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania	a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, b) przekrój poprzeczny - strefa pieszka w jednym poziomie, nawierzchnia utwardzona,

	terenu oraz kształtowania krajobrazu:	c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 55. Ustalenia dla terenu o symbolu 08 KDW:

08 KDW – powierzchnia 0,18 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik minimum jednostronny, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) teren położony w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 56. Ustalenia dla terenu o symbolu 09 KDW:

09 KDW – powierzchnia 0,61 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik minimum jednostronny, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony	obowiązują ustalenia § 7;

	środowiska, przyrody i krajobrazu -	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 57. Ustalenia dla terenów o symbolach: 09a KP, 09b KP i 09c KP:

		09a KP – powierzchnia 0,02 ha 09b KP – powierzchnia 0,02 ha 09c KP – powierzchnia 0,03 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren ciągu pieszego;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny - strefa piesza w jednym poziomie, nawierzchnia utwardzona, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) tereny: 09b KP i 09c KP położone w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu 09c KP (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

§ 58. Ustalenia dla terenu o symbolu 010 KDW:

		010 KDW – powierzchnia 0,16 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,

	terenu oraz kształtowania krajobrazu:	- chodnik minimum jednostronny, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, b) obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 7;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a) teren położony w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, b) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” dla złoża wód termalnych „Stargard” – obowiązują ustalenia § 11 pkt 2, c) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 411 – obowiązują ustalenia § 11 pkt 3 lit.b.

§ 59. Na obszarze objętym planem 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%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 60. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Osiedla Giżynek, przyjętego uchwałą Nr XXI/216/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.3737).

§ 61. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów oraz istniejącą zabudowę, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i brakiem ograniczeń dla zgodnego z niniejszym planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 63. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

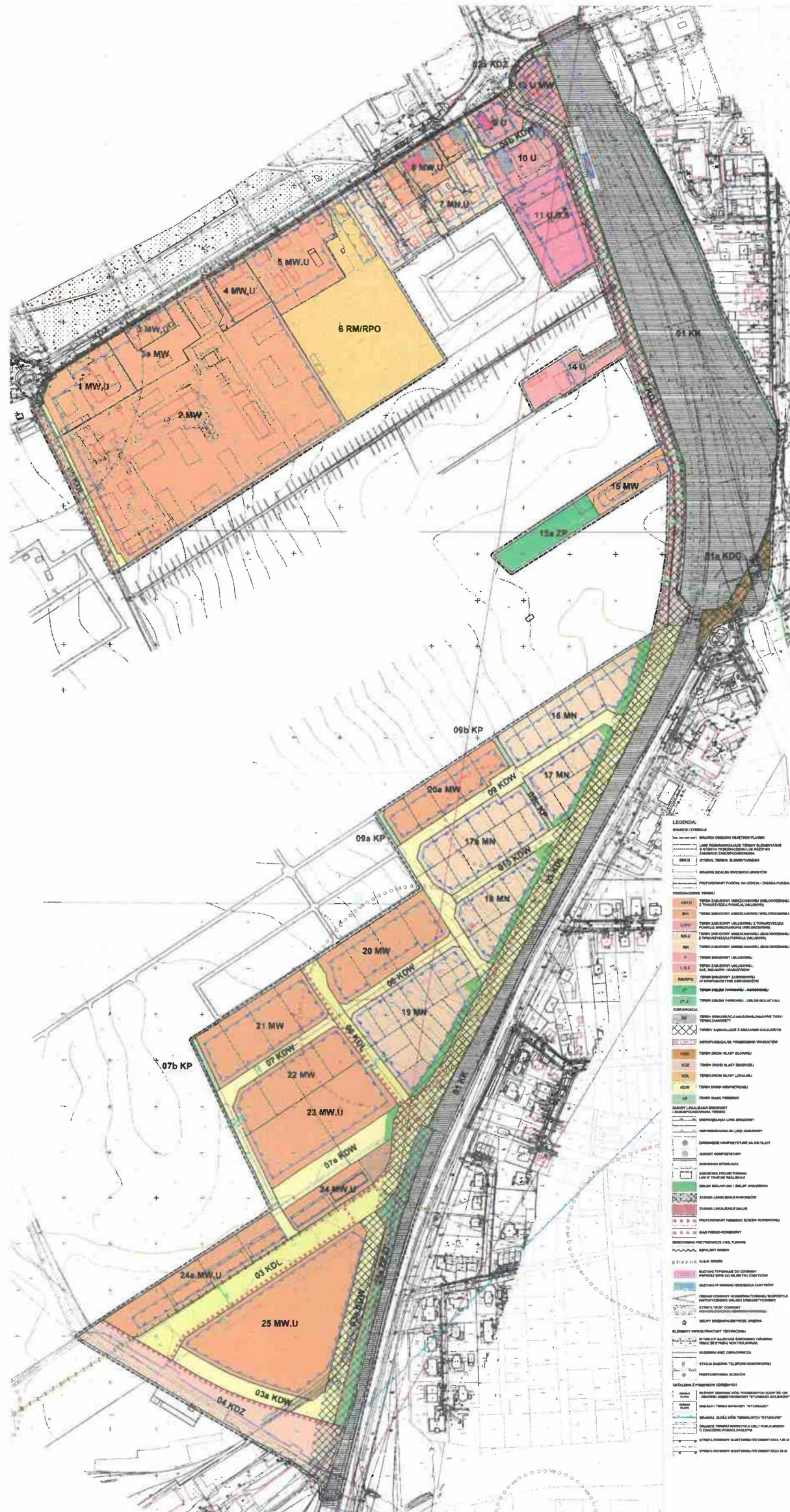
Opinia Nr 86/2024
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Marcin Jablński

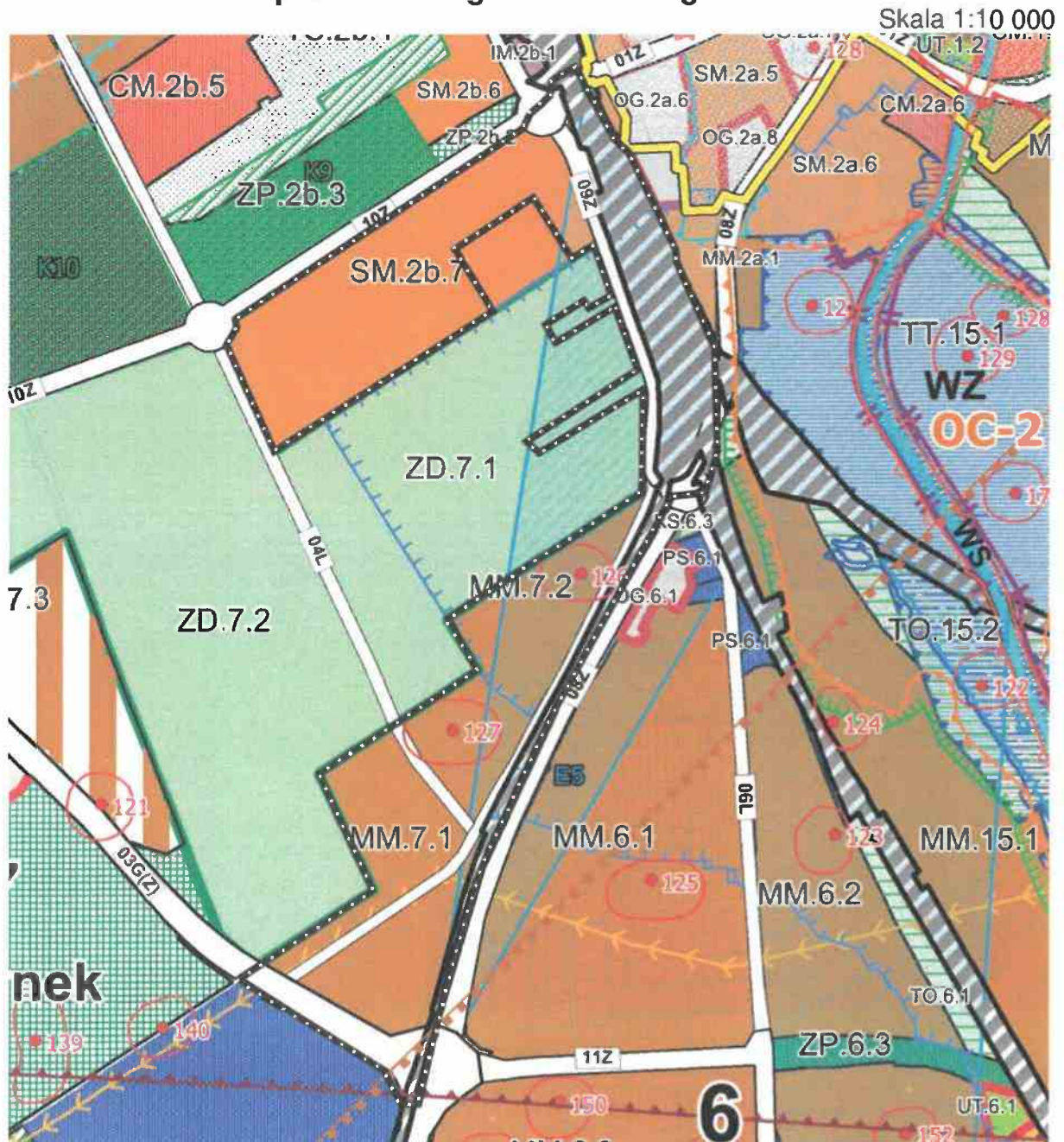
Rysunek planu



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD
DOTYCZĄCY TERENU W REJONIE ULIC: RÓŻANEJ, SPOKOJNEJ








Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard



- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM |
|  | MM - tereny miejskich zespołów
mieszkańczych |
|  | SM - tereny śródmiejskich
zespołów mieszkańczych |
|  | ZD - tereny rodzinnych ogrodów
działkowych |
|  | KK - tereny komunikacji kolejowej |

- | | |
|---|---|
|  | strefa ochronna - teren ochrony pośredni
komunalnego ujęcia wody podziemnej
"Stargard-Południe" |
|  | obszar ochrony konserwatorskiej
ekspozycji historycznego układu
urbanistycznego |
|  | strefa ochrony
archeologiczno-konserwatorskiej |
|  | KD.Z - droga zbiorcza |
|  | KD.L - droga lokalna |

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej*, wyłożonego w dniach od 05 marca do 05 kwietnia 2024 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 19 kwietnia 2024 roku terminie – 5 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 17/2024 z dnia 10 maja 2024 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszona przez współwłaścicielkę działki o numerze 34/1 (obręb 15) przy ul. Różanej, dotyczące:
 - a) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13 U,MW w kierunków torów kolejowych – uwaga nieuwzględniona - uwaga sprzeczna z art.53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz.697), z którego wynika iż budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
 - b) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13 U,MW w kierunku Ronda Pionierów Stargardu – uwaga uwzględniona – nieprzekraczalna linia zabudowy na rysunku planu została przesunięta;
- 2) uwaga zgłoszona przez współwłaścicielkę działki o numerze 25 (obręb 15) przy ul. Spokojnej, dotycząca zmiany przeznaczenia działki z terenu 7 MN,U na teren 8 MW,U – uwaga nieuwzględniona - teren działki o numerze 25 położony jest przy drodze wewnętrznej (działka o numerze 14/2) w zespole budynków mieszkalnych jednorodzinnych i funkcjonalnie nie jest powiązany z terenem 8 MW,U - zwiększenie liczby mieszkań na działce jest niemożliwe ze względu na trudne warunki dojazdowe (droga wewnętrzna z przewężeniem o szerokości 5,0 m i brak możliwości parkowania) - możliwe jest jedynie zachowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - zastosowane parametry zabudowy na terenie 7 MN,U umożliwiają ewentualną rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) uwagi zgłoszone przez właścicieli działek o numerach: 39/3 i 40 (obręb 15) w rejonie ul. Różanej, dotyczące:

- a) dopuszczenia dla terenu 15 MW miejsc postojowych na terenie 15a ZP, pod warunkiem pozostawienia 50 % powierzchni biologicznie czynnej oraz pasa zieleni ochronnej - uwaga nieuwzględniona - wnioskowana zmiana spowodowałaby przekształcenie terenu 15a ZP na parking, wykluczając inne funkcje terenu, np. ogrodowe - ze względu na trudny dostęp komunikacyjny dopuszcza się na terenie 15a ZP maksimum 5 miejsc parkingowych oraz plac do zawracania dla dojazdu wewnętrznego do obsługi terenu 15 MW,
- b) dopuszczenia dla dachów przestrzennych lukarn o łącznej szerokości do 30 % powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 40 % szerokości połaci – uwaga nieuwzględniona - należy zachować jednorodnego charakteru dachów przestrzennych dla całego osiedla o czytelnym układzie kątów nachylenia połaci $35\div 40^\circ$ - poszerzenie zakresu lukarn do 30 % powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 40 % szerokości połaci, spowodowałby odbiór przestrzenny dachu zbliżony do kąta lukarny, a nie do kąta głównej połaci dachu - zapis „dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci” wypracowany po wielu analizach, obowiązuje w większości planów na terenie miasta Stargard,
- c) dopuszczenia na terenie 15 MW usług powszechnych: przedszkole, żłobek, dom pomocy, hospicjum, o wysokości jednej kondygnacji – uwaga nieuwzględniona - tereny: 15 MW i 15a ZP „wcinają” się wąskim pasem w kompleks ogrodów działkowych - realizację zabudowy w głębi terenu 15 MW dopuszcza się wyłącznie po docelowej realizacji ul. Różanej w wyznaczonych liniach rozgraniczających, wraz z przebudową wjazdu na teren - ze względu na trudny dostęp komunikacyjny i położenie w otoczeniu ogrodów działkowych, nie rozszerza się przeznaczenia terenu 15 MW o zabudowę usług powszechnych, powodujących większy ruch komunikacyjny, a pozostawia funkcję mieszkaniową wielorodzinną, jak istniejąca już na części tego terenu,
- d) zwiększenie dla terenu 15 MW maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30 % oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9 – uwaga nieuwzględniona - ze względu na sąsiedztwo (ogrody działkowe) oraz trudny dostęp komunikacyjny, nie zwiększa się przyjętego w planie programu zagospodarowania terenu (tj. maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 20 % oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,7),
- e) dopuszczenia na terenie 15 MW dachów płaskich – uwaga nieuwzględniona - ze względu na pozostawienie na terenie 15 MW funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, geometrię dachu dostosowano do dachu budynku istniejącego na tym terenie,
- f) wykreślenia dla terenu 15 MW zapisu o minimalnej powierzchni wydzielanej działki – uwaga nieuwzględniona - z uwagi na przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną pozostawiono zapis o minimalnej powierzchni wydzielanej działki,
- g) zmiany przeznaczenia terenu 15a ZP z terenu zieleni parkowo-ogrodowej na teren z przeznaczeniem na małą architekturę, parking oraz pod ogrody działkowe z możliwością lokalizacji altan ogrodowych, małych domków

letniskowych – uwaga nieuwzględniona - wnioskowana zmiana spowodowałaby przekształcenie terenu na parking wykluczając inne funkcje, np. ogrodowe - wprowadzono natomiast, obok placu zabaw, możliwość lokalizacji altan ogrodowych i siłowni terenowych,

- h) połączenia terenów: 15 MW i 15a ZP w jeden teren elementarny dla wspólnego zagospodarowania na cele usług powszechnych wraz ze zwiększeniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 30 % – uwaga nieuwzględniona - w ustaleniach planu na terenie 15 MW nie dopuszczono lokalizacji usług powszechnych powodujących większy ruch komunikacyjny, a pozostawiono funkcję mieszkaniową wielorodzinną oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 20 %,
- i) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 15 MW do przedłużenia działki o numerze 2/2 – uwaga nieuwzględniona - ze względu na sąsiedztwo (ogrody działkowe) oraz trudny dostęp komunikacyjny, nie zwiększono terenu przeznaczonego pod zabudowę,
- j) dopuszczenia na terenie 16 MN zabudowy szeregowej oraz budynków wielorodzinnych „punktowców” z szerokością elewacji do 25 m – uwaga nieuwzględniona - ze względu na położenie terenu 16 MN w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, w planie przyjęto układ zabudowy jak najmniej przesłaniający ekspozycję sylwety Starego Miasta - z tego względu nie należy zwiększać programu zagospodarowania tego terenu, gdyż zagęściłoby to zabudowę i zmniejszyło odległości pomiędzy budynkami, powodując mniejsze przerwy w przesłanianiu panoramy miasta,
- k) dopuszczenia na terenie 17a MN zabudowy bliźniaczej – uwaga nieuwzględniona - ze względu na położenie terenu 17a MN w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, w planie przyjęto układ zabudowy jak najmniej przesłaniający ekspozycję sylwety Starego Miasta - z tego względu nie należy zwiększać programu zagospodarowania tego terenu, gdyż zagęściłoby to zabudowę i zmniejszyło odległości pomiędzy budynkami, powodując mniejsze przerwy w przesłanianiu panoramy miasta,
- l) dopuszczenia na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 % – uwaga nieuwzględniona - ze względu na położenie terenów w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, w planie przyjęto układ zabudowy jak najmniej przesłaniający ekspozycję sylwety Starego Miasta - z tego względu nie należy zwiększać programu zagospodarowania tych terenów - dla nowego osiedla przyjęto jednorodne wskaźniki powierzchni zabudowy (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 15÷25% powierzchni działki lub terenu),
- m) zwiększenia na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN wysokości zabudowy do 9 m, z możliwością lokalizacji poddasza użytkowego do adaptacji – uwaga nieuwzględniona - ze względu na położenie terenu w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego nie zwiększa się programu zagospodarowania terenu - wnioskowana zmiana spowodowałaby zwiększenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, do 9,0 m - dla nowego osiedla przyjęto jednorodne wysokości zabudowy: dla

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 2 kondygnacji – do 8,5 m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej z ogrodami działkowymi - do 3 kondygnacji – do 10,5 m,
- n) dopuszczenie na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN dachów płaskich – uwaga nieuwzględniona - dla nowego osiedla dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto jednorodne dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, które lepiej prezentują się w obszarze ochrony konserwatorskiej ekspozycji niż dachy płaskie,
 - o) zmniejszenia na terenie: 16 MN, 17 MN i 17a MN minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30% – uwaga nieuwzględniona - ze względu na przyjęcie w planie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 25 %, nie jest wskazane zmniejszanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - dla nowego osiedla przyjęto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednorodny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 %,
 - p) wykreślenia na terenie 16 MN zapisu o lokalizacji skweru zieleni urządzonej – uwaga uwzględniona- proponowany skwer zieleni urządzonej w większości pokrywał się z pasem zieleni urządzonej/izolacyjnej położonej na terenie sąsiadującym z obszarem kolejowym - w planie zrezygnowano z lokalizacji skweru zieleni,
 - q) dopuszczenia na terenie 17 MN maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,9 – uwaga nieuwzględniona - w planie nie zwiększono wysokości zabudowy i maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, dlatego nieracjonalne byłoby zwiększanie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - r) zwiększenia na terenie 20a MW wysokości zabudowy do 11 m – uwaga nieuwzględniona - wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej z ogrodami działkowymi: 20a MW, 20 MW i 21 MW mają ustaloną wysokość do 3 kondygnacji – do 10,5 m - w planie nie wprowadza się wyższej zabudowy, aby zniwelować kontrast pomiędzy zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zagospodarowaniem ogrodów działkowych,
 - s) zmniejszenia na terenie 20a MW wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20 % - uwaga nieuwzględniona - dla nowego osiedla dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto jednorodny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 %;
- 4) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 44 (obręb 15) w rejonie ul. Heleny Żybułowskiej, dotyczące:
- a) zmiany na terenie: 20 MW, 21 MW i 22 MW obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne – uwaga nieuwzględniona - przyjęte w planie obowiązujące linie zabudowy wyznaczają pierzeje uliczne i przeciwdziałają dowolnej lokalizacji zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy nie dają gwarancji ładu przestrzennego - „uskok” na terenie 20 MW przeciwdziała „wagonowej” zabudowie z długimi elewacjami w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi jednocześnie odsunięcie od tej zabudowy,

- b) wykreślenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy – uwaga nieuwzględniona - wykreślenie minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy umożliwiłoby zastosowanie dowolnego wskaźnika - przyjęty w planie wskaźnik zsynchronizowany jest z minimalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy – w planie obniżono minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy z 25 % do 20 %,
- c) wykreślenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,1 – uwaga nieuwzględniona - określenie w planie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy wymagane jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy spowodowało zmniejszenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy pozostał bez zmian, gdyż pozostałe parametry nie uległy zmianie,
- d) zwiększenia na terenie: 20 MW i 21 MW wysokości zabudowy do 4 kondygnacji i do 14,5 m – uwaga nieuwzględniona – wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej graniczącej z ogrodami działkowymi: 20a MW, 20 MW i 21 MW mają ustaloną wysokość do 3 kondygnacji – do 10,5 m - nie wprowadza się wyższej zabudowy, aby zniwelować kontrast pomiędzy zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zagospodarowaniem ogrodów działkowych - wyższą zabudowę wprowadza się wyłącznie poza stykiem z ogrodami działkowymi i poza obszarem ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, tj. na terenach: 22 MW, 23 MW,U, 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U,
- e) wykreślenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW zapisu o proponowanym podziale na działki budowlane wg rysunku planu – uwaga nieuwzględniona - proponowany w planie podział przedstawiony jest graficznie jako optymalny, dostosowany do kształtu działek - możliwe jest zastosowanie innego podziału, gdyż nie jest to ustalenie obligatoryjne,
- f) zmniejszenia na terenie: 20 MW i 21 MW minimalnej powierzchni wydzielanej działki z 2 000 m² na 1 000 m² – uwaga uwzględniona – w planie zmieniono odpowiednie ustalenia,
- g) dopuszczenia dla terenu: 20 MW, 21 MW i 22 MW bilansowania miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych oraz w drogach: 06 KDL i 07 KDW – uwaga nieuwzględniona - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania - droga 07 KDW została zawężona do 10,0 m - jednostronne parkowanie w drodze 06 KDL klasy lokalnej przewidziano dla użytkowników okazjonalnych,
- h) rezygnacji z „sięgacza” i ujednolicenia szerokości drogi o symbolu 06 KDL wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 20 MW - uwaga nieuwzględniona – droga o symbolu 06 KDL klasy lokalnej, o szerokości

- w liniach rozgraniczających 15,0 m, do czasu połączenia z drogą 05 KDL (przez teren ogrodów działkowych) musi być zakończona placem do zawracania dla służb ratowniczych i porządkowych - terminu połączenia dróg nie można aktualnie określić - w związku z powyższym korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 20 MW jest niemożliwa,
- i) rezygnacji ze skosu w drodze 07 KDW wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW – uwaga nieuwzględniona - zastosowany skos związany jest z małą szerokością drogi wewnętrznej 07 KDW (10,0 m), zapewnia właściwą widoczność na skrzyżowaniu - w związku z powyższym korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW jest niemożliwa;
- 5) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 46/1 i 46/2 (obręb 15) w rejonie ul. Heleny Żybułtowskiej, dotyczące:
- a) zmiany przeznaczenia terenu 23 MW (obecnie 23 MW,U) z zabudowy wielorodzinnej, na teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową lokalizowaną w parterach budynków lub jako wolnostojące budynki parterowe – uwaga uwzględniona - na terenie 23 MW zabudowę wielorodzinną z towarzyszącą funkcją usługową lokalizowaną w parterach budynków uwzględnia się jak dla terenów sąsiednich: 24 MW,U i 24a MW,U – dopuszczono także lokalizację parterowego budynku usług nieuciążliwych,
- b) dopuszczenia na terenie 23 MW (obecnie 23 MW,U) wysokości zabudowy do 4 kondygnacji – uwaga nieuwzględniona - na terenie 23 MW wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono jednoznacznie na 4 kondygnacje, do 14,5 m - ze względów urbanistycznych nie przewiduje się różnicowania wysokości w obrębie kwartału – dopuszczono jedynie lokalizację parterowego budynku usług nieuciążliwych - nie dopuszcza się dowolności w tym zakresie,
- c) wykreślenia dla terenu 23 MW (obecnie 23 MW,U) zapisu o proponowanym podziale na działki wg rysunku planu – uwaga nieuwzględniona - proponowany w planie podział przedstawiony jest graficznie jako optymalny, dostosowany do kształtu działek - możliwe jest zastosowanie innego podziału, gdyż nie jest to ustalenie obligatoryjne,
- d) zmniejszenia na terenie 23 MW (obecnie 23 MW,U) minimalnej powierzchni wydzielanej działki do 1 000 m² – uwaga uwzględniona – w planie zmieniono odpowiednie ustalenia,
- e) dopuszczenia dla terenu 23 MW (obecnie 23 MW,U) bilansowania miejsc do parkowania na terenie, w garażach podziemnych, na terenach: 24 MW,U i 24a MW,U oraz w projektowanych drogach: 03 KDL i 07 KDW – uwaga nieuwzględniona - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania - droga 07 KDW została zawężona do 10,0 m,
- f) rezygnacji z planowanego ciągu pieszo-rowerowego na terenach: 24 MW,U i 24a MW,U – uwaga uwzględniona - w sąsiedztwie przewidziano w planie

lokalizację dwukierunkowej ścieżki rowerowej w drodze 03 KDL klasy lokalnej,

- g) dopuszczenia w drodze: 06 KDL i 07 KDW lokalizacji miejsc postojowych dla przyległych terenów: 21 MW, 22 MW i 23 MW (obecnie 23 MW,U) – uwaga nieuwzględniona - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkownika - droga 07 KDW została zawężona do 10,0 m - jednostronne parkowanie w drodze 06 KDL klasy lokalnej przewidziano dla użytkowników okazjonalnych,
- h) rezygnacji z „sięgacza” i ujednoczenia szerokości drogi o symbolu 06 KDL – uwaga nieuwzględniona - droga o symbolu 06 KDL klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, do czasu połączenia z drogą 05 KDL (przez teren ogrodów działkowych) musi być zakończona placem do zawracania dla służb ratowniczych i porządkowych - terminu połączenia dróg nie można aktualnie określić,
- i) rezygnacji ze skosu w drodze 07 KDW wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW – uwaga nieuwzględniona - zastosowany skos związany jest z małą szerokością drogi wewnętrznej 07 KDW (10,0 m), zapewnia właściwą widoczność na skrzyżowaniu – z tego względu korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 22 MW jest niemożliwa,
- j) wykreślenia zapisu dla terenu zabudowy jedno i wielorodzinnej o proponowanym podziale na działki budowlane wg rysunku planu – uwaga nieuwzględniona - proponowany w planie podział przedstawiony jest graficznie jako optymalny, dostosowany do kształtu działek - możliwe jest zastosowanie innego podziału, gdyż nie jest to ustalenie obligatoryjne,
- k) zmiany na terenie: 20 MW, 21 MW, 22 MW i 23 MW (obecnie 23 MW,U) obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne – uwaga nieuwzględniona - przyjęte w planie obowiązujące linie zabudowy wyznaczają pierzeje uliczne i przeciwdziałają dowolnej lokalizacji zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy nie dają gwarancji ładu przestrzennego - „uskok” na terenie 20 MW przeciwdziała „wagonowej” zabudowie z długimi elewacjami w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi jednocześnie odsunięcie od tej zabudowy,
- l) dopuszczenia na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, a nie tylko wolnostojącej – uwaga nieuwzględniona - w obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa, ze względu na długie elewacje, przesłaniające wgląd w obszar ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego.

§ 2. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 18 lipca do 16 sierpnia 2024 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 30 sierpnia 2024 roku terminie – 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta

Stargard zarządzeniem Nr 170/2024 z dnia 04 września 2024 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych przez właściciela działek o numerach: 46/1 i 46/2 (obręb 15) w rejonie ulicy Heleny Żybułtowskiej, dotyczących:

- 1) dopuszczenia dla terenu 23 MW,U możliwości bilansowania miejsc do parkowania w drodze 03 KDL – uwaga nieuwzględniona - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszcza się dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi bezpośrednio przyległych terenów: 24 MW,U, 24a MW,U i 25 MW,U, gwarantujących bezpieczeństwo użytkownika - ze względu na udział inwestora w budowie części drogi 03 KDL wraz z miejscami postojowymi możliwe jest dopuszczenie bilansowania części tych miejsc dla terenu 23 MW,U - nie może to być jednak, jak wnioskuje inwestor, dopuszczenie bez żadnych ograniczeń – uzupełniono zapis dla terenu 23 MW,U o dopuszczeniu bilansowania maksymalnie do 30 miejsc do parkowania w drodze 03 KDL, co wynika z analizy miejsc dostępnych w ramach inwestycji drogowej,
- 2) uzupełnienie zapisów dla terenu 25 MW,U wykluczających bilansowanie miejsc do parkowania w części drogi 03 KDL realizowanej przez inwestora na sąsiednich terenach – uwaga nieuwzględniona - ponownie wykładana do publicznego była wyłącznie część projektu planu miejscowego, która nie obejmowała terenu 25 MW,U - możliwość składania uwag do tego terenu istniała w trakcie poprzedniego wyłożenia do publicznego wglądu całego projektu planu - należy jednocześnie zaznaczyć, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 25 MW,U bilansowanie miejsc do parkowania, oprócz terenu inwestycji i w garażach podziemnych, dopuszczono dodatkowo wyłącznie w drogach o większych szerokościach w liniach rozgraniczających, tj. w drodze 03a KDW (18,0 m) oraz w drodze 03 KDL (26,0 m) dla obsługi wyłącznie bezpośrednio przyległych terenów - każdy inwestor może bilansować miejsca po swojej stronie ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz.609 i 721), na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej*, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) przebudowę lub modernizację publicznych dróg klasy zbiorczej oznaczonych symbolami: 02 KDZ – ul. Różana i 04 KDZ – ul. Heleny Żybułtowskiej;
- 2) budowę publicznych dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 03 KDL – odcinek stanowiący przedłużenie ul. Różanej i 06 KDL;
- 3) budowę ścieżki rowerowej w ul. Różanej i przedłużeniu tej ulicy;
- 4) budowę infrastruktury technicznej na terenie parkowej zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem 25a ZP,ZI;
- 5) budowę i/lub modernizację komunalnych sieci infrastruktury technicznej w ww. drogach:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczalnej sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszczalnej sieci ciepłowniczej;
- 6) zapewnienie obsługi w zakresie gospodarowania odpadami, utrzymania czystości i porządku.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 - 3 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o drogach publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 4 - 6 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, ustawy Prawo energetyczne, ustawy o odpadach,

ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce komunalnej.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu i przepisów prawa.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w niniejszym załączniku.

§ 4. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz.1270, z późn. zm.), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w § 1, będą finansowane z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
- 2) kredytów i pożyczek;
- 3) udziałów innych podmiotów na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik nr 5
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej, zainicjowany został uchwałą Nr VIII/108/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r.

Plan w części (w rejonie ulicy Heleny Żybułtowskiej) stanowi zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Osiedla Giżynek*, przyjętego uchwałą Nr XXI/216/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Przedmiotem planu jest:

- 1) określenie parametrów ulicy Różanej w klasie ulicy zbiorczej i przedłużenie jej w kierunku południowym w klasie ulicy lokalnej,
- 2) pozostawienie lokalizacji terenów kolejowych,
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów mieszkalno-usługowych przy ulicy Spokojnej,
- 4) ustalenie ukształtowania osiedla mieszkalno-usługowego przy przedłużeniu ulicy Różanej,
- 5) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wyżej wymienionych terenów.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 38,82 ha.

Obecnie wzdłuż ulicy Spokojnej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, z niewielkim udziałem usług zlokalizowanych w części zachodniej. W głębi terenu, z dostępem od strony ul. Spokojnej, realizowany jest sukcesywnie wielobudynkowy zespół zabudowy wielorodzinnej. Część terenu pozostaje w użytkowaniu rolniczym – gospodarstwem ogrodniczym.

W części północno-wschodniej zlokalizowana jest zabudowa usługowa i bazowo-składowa, którą to funkcję utrzymuje się w planie.

W południowej części obszaru opracowania planu również realizowany jest zespół 4-kondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej, łączący się od strony północnej funkcjonalnie z projektowanymi kwartałami zabudowy o cechach podstawowych jak zabudowa istniejąca. W kwartałach sąsiadujących z zespołem zabudowy istniejącej plan ustala wysokość 3÷5 kondygnacji nadziemnych. W zespołach tych dopuszczalna jest lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków oraz usług samodzielnych w kwartale 23 MW,U i w sąsiedztwie, na narożniku terenu 19 MN. Na terenie miejskim o symbolu 25 MW,U parametry zabudowy dostosowano do wyników konkursu na zagospodarowanie terenu dla potrzeb STBS, w tym na zabudowę 3÷5 kondygnacji. Na terenach pozostałych, w kierunku centrum miasta, ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji, co związane jest z położeniem tych terenów w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego.

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej zwaną ustawą o pizp) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 31 lipca 2019 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej – art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu – art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 19 sierpnia 2019 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 19 lipca 2023 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 05 marca do 05 kwietnia 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 26 lutego 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 27 marca 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami - art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 19 kwietnia 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osoby prawnej mogły zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 17/2024 z dnia 10 maja 2024 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,

- 13) ponownie wyłożono do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 18 lipca do 16 sierpnia 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 10 lipca 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 1 sierpnia 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 14) wyznaczono termin do 30 sierpnia 2024 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu – art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 15) w wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 170/2024 z dnia 04 września 2024 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*, uchwalonego uchwałą Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”.

W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenów, przez które należy rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu:

- 1) SM - tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych,
- 2) MM - tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,
- 3) ZD - tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
- 4) KK - tereny komunikacji kolejowej.

Studium ustala ponadto: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska.” Oznacza to, mimo braku na obszarze opracowania kategorii przeznaczenia terenu jednoznacznie ustalającej zabudowę mieszkaniową, dopuszczenie zabudowy w obrębie kategorii ZD - „tereny rodzinnych ogrodów działkowych” uzasadnione jest zabudową istniejącą w granicach tej kategorii. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 58 ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Różanej, Spokojnej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 i 7 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Północna część obszaru opracowania planu jest intensywnie zabudowana lub jest w trakcie zabudowy. Południową część obszaru przeważnie stanowią grunty rolne, z wyjątkiem realizowanego przy granicy opracowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przez tereny rolne, w części południowej, przebiega gazociąg średniego ciśnienia decydujący o układzie zabudowy już istniejącej i uzupełnianej oraz naziemna sieć ciepłownicza, którą należy uznać za negatywnie dominującą w krajobrazie. Sieć ciepłownicza przebiega w pasie projektowanej drogi klasy zbiorczej, nie będąc znaczącym utrudnieniem w realizacji ustaleń planu.

Całość obszaru nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. W większości jest to krajobraz rolniczy, łącznie z ogrodami działkowymi nie objętymi planem. Planowane zagospodarowanie w dłuższej perspektywie czasowej w sposób istotny wpłynie na istniejący krajobraz części południowej, gdyż powstanie tam zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 3 i 4-kondygnacyjna oraz w niewielkim fragmencie 5-kondygnacyjna. Nową wartością w krajobrazie, częściowo neutralizującą niekorzystny wpływ zabudowy, staną się nasadzenia zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ustalonej wielkości 30% powierzchni działek oraz pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż przedłużenia ulicy Różanej i terenów kolejowych.

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 7 oraz w § 11.

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. Teren nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona do projektu planu, wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard–Goleniów, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych oraz w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard” złoża wód termalnych „Stargard” WT 10904.

W związku z art.10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, tj. położeniem w granicach administracyjnych miasta, zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze występujących w południowej części obszaru opracowania gruntów rolnych klasy III nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw wsi.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze opracowania planu występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków typowane do objęcia ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W § 8 planu ustala się gwarantujące ich ochronę zasady postępowania wobec tych obiektów. Na obszarze planu nie występują dobra kultury nie będące zabytkami, a będące uznanym dorobkiem współczesnych pokoleń.

Ze względu na położenie południowej części obszaru opracowania, tj. terenu wzdłuż projektowanej drogi 03 KDL, w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, plan ustala lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji, z dachami o kącie nachylenia połąci 35° ÷ 40°. Realizacja takiej zabudowy powinna spełnić warunek ekspozycji wartościowego krajobrazu kulturowego.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 9 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Zdecydowanie przeważająca część obszaru objętego planem stanowi własność osób prywatnych, a jedynie działki na południowym skraju obszaru są własnością Gminy Miasta Stargard. Tereny kolejowe są własnością Skarbu Państwa - PKP S.A.

Biorąc pod uwagę koncentrację zainwestowania, plan przyjmuje zabudowę w części północnej wraz z jej uzupełnieniem oraz w oddalonej części południowej, intensywnie wykorzystując przestrzeń sąsiadującą z zabudową istniejącą na tym obszarze pomiędzy ogrodami działkowymi, a ulicą Różaną, w tym na potrzeby STBS Sp. z o.o.

Tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej stanowią własność osób fizycznych oraz Gminy Miasta Stargard. Zabudowa planowana na terenie będącym własnością osób fizycznych została uwzględniona na wniosek części tych osób.

Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami zdecydowanie zwiększa ich wartość, szczególnie w związku z położeniem na terenie pozwalającym na wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Sieci infrastruktury realizowane w obrębach działek inwestycyjnych realizowane będą kosztem i staraniem przyszłego inwestora.

Ustalenia planu nie powodują wywłaszczenia gruntów prywatnych na cele publiczne inne niż drogowe.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta oraz dostosować do

aktualnych potrzeb inwestycyjnych na terenie, określonym w Studium jako śródmiejskie i miejskie zespoły mieszkaniowe.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Linie kolejowe na terenie kolejowym oraz drogi publiczne, obok powszednich funkcji komunikacyjnych spełniają również potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa.

Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową i zabudowy usługowo-produkcyjnej plan ustala, w przypadku budowy pomieszczeń poniżej poziomu gruntu, ich realizację jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie.

7) potrzeby interesu publicznego.

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Celami publicznymi są między innymi: wydzielanie gruntów pod drogi i publiczne ciągi piesze oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, place publiczne oraz tereny publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

Obszar opracowania planu przylega do istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej - ulicy Spokojnej od strony północnej i ulicy Heleny Żybułtowskiej od strony południowej. Wzdłuż terenów kolejowych przebiega ulica Różana w klasie zbiorczej. Plan zakłada jej przedłużenie w kierunku południowym w klasie ulicy lokalnej. Poszerzenie ulicy do przyjętych parametrów następuje od strony zachodniej, w dużej mierze z gruntów prywatnych. Dodatkowo plan, na gruntach prywatnych, wprowadza ulicę lokalną od poszerzenia ulicy Różanej do przedłużenia ulicy Tadeusza Kościuszki.

Drogi projektowane, służące obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej, projektowane są jako drogi wewnętrzne.

Plan, jako tereny przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne, wyznacza tereny dróg publicznych: drogi klasy głównej, zbiorczej i lokalnej oraz pas zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art.17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W ramach procedury wyłożono projekt planu do publicznego wglądu oraz zorganizowano otwartą dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do wyłożonego projektu złożono uwagi, których część została uwzględniona, co spowodowało konieczność niewielkiej modyfikacji programu zagospodarowania terenu i ponownego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 upzp.

Gmina Miasto Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32, na podstawie której Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Zgodnie z *Mapą obszarów wskazanych do objęcia pracami planistycznymi* – proponowanych do opracowania lub zmian planów miejscowych, stanowiącą załącznik Nr 3 do uchwały, przeważająca część niniejszego planu znajduje się w „Obszarze do objęcia planami miejscowymi”.

Dopuszczono również dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta i ustaleń studium, w tym zweryfikowanego układu komunikacyjnego oraz struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz.1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art.1 ust.2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie głównie na gruntach Gminy Miasto Stargard i prywatnych.

Zadaniem Gminy Miasta Stargard będzie budowa publicznej drogi zbiorczej i dróg lokalnych w południowej części obszaru opracowania, budowa dróg wewnętrznych na terenie będącym własnością Gminy Miasta Stargard oraz budowa sieci infrastruktury

technicznej w tych drogach. Budowa dróg wewnętrznych na gruntach prywatnych wraz sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów. W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie za sobą konieczność finansowania części inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne innych niż drogowe.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatków od nieruchomości.



Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta