

**Uchwała Nr LVIII/574/2023**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie**  
**z dnia 19 grudnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic:**  
**Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art.66 ust.2 i 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 XXXI/339/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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”, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 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 do planu, zapisane w formie elektronicznej.

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**  
**Rozdział 1**  
**Przedmiot i zakres planu**

**§ 2.** Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, terenów: usług, usług lub zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz komunikacji drogowej i kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni 90,2 ha położony w obrębach geodezyjnych 1 i 5, ograniczony:

- 1) od strony północno-wschodniej – linią rozgraniczającą ulicy Podleśnej (bez ulicy);
- 2) od strony północno-zachodniej – granicą miasta;

- 3) od strony południowo-wschodniej – linią rozgraniczającą obejścia północnego miasta (bez obejścia);
- 4) od strony południowej – linią kolejową Poznań - Szczecin.

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

3. Plan reguluje:

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

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

#### **§ 4. 1. Ustalenia planu składają się z:**

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

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych – z wyjątkiem terenów komunikacji – sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

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

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

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

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

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

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

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

8. Tereny elementarne i ich wydzielania wewnętrzne oznaczone są w tekście oraz na rysunku planu symbolami określającymi kolejny numer terenu elementarnego oraz symbol klasy przeznaczenia terenu np.: 1 MN-U, 1 KDL, dla wydzielania wewnętrznego np.: 2 MN-U/1.

9. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) linie wydzielenia wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych;

- 3) oznaczenia terenów elementarnych i ich wydzielen wewnątrznych;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zamknięcia kompozycyjne;
- 7) układ głównej kalenicy w zabudowie lokalizowanej wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 8) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) zasada kształtowania zieleni wysokiej;
- 11) lokalizacja ciągów pieszych przebiegających w granicach innych terenów elementarnych;
- 12) przebiegi sieci inżynierskich;
- 13) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 14) granice stref „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

**§ 5.** Ileżkroć w planie używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie lica ściany frontowej budynku, zgodnie z którą należy sytuować zabudowę, z dopuszczeniem wycofania fragmentów ściany frontowej o nie więcej niż 1,5 m na sumarycznej maksymalnej długości stanowiącej 20% długości tej ściany – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy ryzalitów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń, o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię, elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, itp. oraz budynków towarzyszących lokalizowanych w głębi działki – szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy, rampy;
- 5) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej/nieprzekraczalnej linii zabudowy, tworząca obudowę ulicy;
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość naziemnych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i obiektów małej architektury, dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałej zabudowy – od poziomu terenu bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 7) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 8) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35° – za formę dachu niskiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem większym niż 15°, a mniejszym niż 35°;

- 9) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35° – za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 10) **wystawka** – nadbudówka w połaci dachu głównego, przekryta osobnym zadaszeniem o wysokości nie przewyższającej kalenicy dachu głównego, mieszcząca okna kondygnacji poddasza;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 13) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, o walorach kompozycyjnych i estetycznych;
- 14) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy zagospodarowania pasa drogowego w celu spowalniania ruchu samochodowego oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młochy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Na terenie objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) **tereny zabudowy:**
  - a) **MN, MNW i MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej i jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) **U** – tereny usług,
  - d) **U-ZP i US-ZP** – tereny usług lub zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
  - e) **IE** – tereny elektroenergetyki,
  - f) **IKP** – tereny pompowni ścieków;
- 2) **tereny komunikacji:**
  - a) **KDL i KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych i dróg dojazdowych,
  - b) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) **KKK** – tereny komunikacji kolejowej;
- 3) **tereny niebudowlane - ZP** – tereny zieleni urządzonej.

**§ 7. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej MNS** przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej realizowanej w zabudowie jednorodzinnej, przy czym na terenach MNW ustala się lokalizację zabudowy wolnostojącej, a na terenach MNS – zabudowy szeregowej lub grupowej.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN, MNW i MNS dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży);
- 2) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 19 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 3) dojeżdż, przejść i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację obiektów oraz lokali mieszczących usługi, w szczególności rzemieślnicze nieuciążliwe, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowe i administracji, o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej zabudowy – lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN, MNW i MNS zakazuje się lokalizowania:

- 1) działalności uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekątnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolnostojących.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: 1 MN, 6 MN ÷ 9 MN, 11 MN, 16 MN, 18 MN ÷ 23 MN, 26 MN, 27 MN i 29 MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolach: 2 MNW ÷ 5 MNW, 10 MNW, 12 MNW ÷ 15 MNW, 24 MNW, 25 MNW i 28 MNW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej o symbolu 17 MNS.

**§ 8. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U** przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej realizowanej w zabudowie jednorodzinnej lub usług związanych z obsługą mieszkańców. W szczególności na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 3) obiektów oraz lokali mieszczących usługi, w szczególności handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, rzemieślnicze nieuciążliwe, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowe i administracji;

- 4) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 5) zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży);
- 6) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz rowerów w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 19 pkt 2;
- 7) dojeżdż, przejść i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej;
- 9) elementów urządzenia terenu;
- 10) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług zakazuje się lokalizowania:

- 1) usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe itp., chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 2) innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 4) stacji przekaźnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolnostojących.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolach: 1 MN-U ÷ 5 MN-U.

**§ 9. 1. Tereny usług U** przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych, w szczególności usług handlu, rzemieślniczych nieuciążliwych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, szkoleniowych i kształcenia zawodowego.

2. Na terenach usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 2) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz rowerów w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 19 pkt 2;
- 3) dojeżdż, przejść i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) obiektów tymczasowych, lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

4. Na terenach usług zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1 300 m<sup>2</sup>;

- 2) usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp.;
  - 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
  - 4) stacji przekaźnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolnostojących.
5. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny usług o symbolach: 1 U i 2 U.

**§ 10. 1. Tereny usług lub zieleni urządzonej U-ZP oraz usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP przeznaczają się na cele podstawowe – usług oraz zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej.**

2. Na terenach usług lub zieleni urządzonej U-ZP dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) usług edukacji;
- 3) usług sportu i rekreacji;
- 4) usług kultury i rozrywki;
- 5) usług kultu religijnego;
- 6) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 7) zieleni urządzonej;
- 8) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz rowerów w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 19 pkt 2;
- 9) dojeżdż, przejeżdż i dojazdów;
- 10) elementów urządzenia terenu;
- 11) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług sportu i rekreacji;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz rowerów w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 19 pkt 2;
- 4) dojeżdż, przejeżdż i dojazdów;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) obiektów tymczasowych, lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach usług lub zieleni urządzonej zakazuje się lokalizowania:

- 1) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
  - 2) stacji przekaźnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolnostojących.
5. Na terenie objętym planem wyznacza się:
- 1) teren usług lub zieleni urządzonej o symbolu 1 U-ZP;



2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej o symbolu 2 US-ZP.

**§ 11. 1. Tereny komunikacji drogowej: KDL, KDD i KR** przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu samochodowego oraz ruchu pieszego i rowerowego, w szczególności lokalizacji ulic układu podstawowego i obsługującego oraz ulic wewnętrznych i urządzeń organizacji ruchu.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) zatok postojowych przyulicznych i stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych;
- 3) parkingów rowerowych;
- 4) wiat przystankowych, wiat rowerowych;
- 5) urządzeń stałej organizacji ruchu;
- 6) zieleni przyulicznej;
- 7) oświetlenia ulic;
- 8) elementów wyposażenia ulic;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 10) sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) tereny dróg lokalnych o symbolach: 1 KDL i 2 KDL,
  - b) tereny dróg dojazdowych o symbolach: 3 KDD + 9 KDD;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach: 1 KR + 10 KR, 12 KR + 29 KR.

4. Projektowane w obrębie planu miejscowego ulice należy powiązać z istniejącym i projektowanym otaczającym zewnętrznym układem komunikacyjnym – ulicą Podleśną i projektowanym obejściem północnym miasta.

5. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta należy realizować przede wszystkim poprzez drogi klasy lokalnej – ulice: Podmiejską (1 KDL) i Jacka Malczewskiego (2 KDL) oraz poprzez drogi klasy dojazdowej: 4 KDD, 6 KDD, 9 KDD i drogi wewnętrzne: 20 KR, 28 KR.

**§ 12. 1. Teren komunikacji kolejowej KKK** przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu kolejowego, w szczególności lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z transportem kolejowym: torowisk, bocznic kolejowych, urządzeń organizacji ruchu, przystanków i obiektów zaplecza komunikacji kolejowej.

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

- 1) wiaduktów, kładek dla pieszych;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) oświetlenia terenu;
- 4) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia i urządzenia terenu;

7) inżynierskich urządzeń sieciowych;

8) sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie objętym planem wyznacza się teren komunikacji kolejowej o symbolu 1 KKK.

**§ 13. 1. Tereny infrastruktury technicznej: IE i IKP** przeznaczają się na cele podstawowe – lokalizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach infrastruktury technicznej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

1) dojeżdż i dojazdów;

2) miejsc do parkowania dla potrzeb własnych;

3) parkingów rowerowych;

4) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej.

3. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym w ust.1 i 2 jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się:

1) tereny elektroenergetycznych stacji transformatorowych o symbolach: 1 IE ÷ 6 IE;

2) tereny pompowni ścieków o symbolach: 1 IKP ÷ 5 IKP.

**§ 14. 1. Tereny zieleni urządzonej ZP** przeznaczają się na cele zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej oraz rekreacyjnej.

2. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację:

1) ogólnodostępnej zieleni urządzonej;

2) elementów urządzenia i wyposażenia terenu;

3) ciągów pieszych i rowerowych;

4) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla klasy ZP jest niedopuszczalne.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zieleni urządzonej o symbolach: 1 ZP i 2 ZP.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, inwestowania oraz kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych**

**§ 15.** W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;

2) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;

3) obowiązuje zasada lokalizacji jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce, posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych – w przypadku zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej lub grupowej ustalenie dotyczy odrębnie każdego segmentu;

4) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu, z dopuszczeniem pkt 5;

- 5) dla istniejących budynków w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego typu dachu, niezgodnego z ustaleniami planu – obowiązuje zharmonizowanie przekryć dobudowanych lub nadbudowanych części obiektów z dachami istniejącymi;
- 6) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty i przebudowę;
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone są wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnia oraz intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna), dopuszcza się ich zachowanie;
- 8) ustala się poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz lokali usługowych – od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem chodnika;
- 9) ustala się poziom posadzki parteru w budynkach mieszkalnych – do 0,7 m nad poziomem terenu;
- 10) kolorystyka obiektów stonowana, z dopuszczeniem mocnych akcentów kolorystycznych na elementach detali (płyty balkonów, lukarny, wiatrołapy itp);
- 11) w strefach oddziaływania istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 20 pkt 22, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 20 pkt 23;
- 12) w strefach oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy związanej z pobytem ludzi;
- 13) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie inwestowania oraz kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) granicę terenu, o którym mowa w pkt 1, określa rysunek planu;
- 3) dla terenu, o którym mowa w pkt 1, wydano ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej E59 na odcinku Poznań Główny – Szczecin Dąbie, której przedmiotem jest przebudowa, rozbudowa i budowa linii kolejowej nr 351 o znaczeniu państwowym;
- 4) jako przestrzenie publiczne ustala się tereny komunikacji drogowej publicznej – KDL i KDD, teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej w granicach terenu 1 U-ZP, teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 2 US-ZP oraz tereny zieleni urządzonej: 1 ZP i 2 ZP;
- 5) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych oraz granicach wydzieleń wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych;
- 2) dopuszczenie scalenia, łączenia i podziału nieruchomości geodezyjnych w celu realizacji ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się podziały pod warunkiem, że służą poprawie możliwości zagospodarowania istniejących nieruchomości oraz ich geometrycznego kształtu;
- 4) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 5) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego i nowego zagospodarowania tymczasowego;

- 6) zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów nie związanych z funkcją ulic;
- 7) minimalne powierzchnie wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) orientacyjne linie podziału terenu, określone na rysunku planu, nie są liniami obowiązującymi – dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu na działki, pod warunkiem zachowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, minimalnej powierzchni działek oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- 9) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

**§ 18.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) na terenie objętym planem, poza przypadkami uwzględnionymi w ustaleniach szczegółowych, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

### **Rozdział 3**

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

**§ 19.** Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z ulic istniejących i projektowanych: publicznych 1 KDL, 2 KDL i 3 KDD ÷ 9 KDD, wewnętrznych 1 KR ÷ 10 KR, 12 KR ÷ 29 KR oraz z ulicy Podleśnej, położonej poza obszarem planu,
  - b) istniejące i projektowane ulice w obrębie planu stanowią drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne,
  - c) dla wszystkich ulic położonych w obrębie planu ustala się strefę ruchu uspokojonego;
- 2) zasady organizacji parkowania:
  - a) lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, skutkująca zwiększeniem zapotrzebowania liczby miejsc do parkowania, uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:
    - 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
    - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ekspozycyjno-handlowego, biurowego, urzędu, banku,
    - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
    - 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego, galerii itp.,
    - 1 miejsce na 20 użytkowników domu kultury, biblioteki,
    - 1 miejsce na 10 użytkowników sali konferencyjnej,
    - 1 miejsce na 20 miejsc siedzących w obiekcie kultury religijnej,
    - 1 miejsce na 25 dzieci w przedszkolach i żłobkach,
    - 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego, obiektu dydaktycznego,

- 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
  - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w lokalu gastronomicznym lub klubowym,
  - 1 miejsce na pokój pensjonatowy,
- b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w lit.a,
- c) w ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów zabudowy nie mniej niż:
- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi  $6 \div 15$ ,
  - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi  $16 \div 40$ ,
  - 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 40,
- d) lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, skutkująca zwiększeniem zapotrzebowania liczby miejsc do parkowania, uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla rowerów według następujących wskaźników parkingowych:
- 1 miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ekspozycyjno-handlowego, biurowego, urzędu, banku, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 3 użytkowników obiektu wystawowego, galerii itp., nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 3 użytkowników domu kultury, biblioteki, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 3 użytkowników sali konferencyjnej, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 3 miejsca siedzące w obiekcie kultu religijnego, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 3 dzieci w przedszkolach i żłobkach, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 3 użytkowników obiektu sportowego, obiektu dydaktycznego, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 2 zatrudnionych, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na 2 miejsca siedzące w lokalu gastronomicznym lub klubowym, nie mniej niż 5,
  - 1 miejsce na pokój pensjonatowy, nie mniej niż 5.

## **§ 20. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, ciągów pieszo-jezdnych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w lit.a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne - ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;

- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z sieci wodociągowej rozdzielczej w ulicach: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Jana Matejki, Tadeusza Makowskiego, Sybiraków, Artura Grottgera, Juliana Fałata oraz drogach wewnętrznych i ulicy Podleśnej (poza obszarem planu) – główna sieć wodociągowa rozdzielcza w ulicy Podmiejskiej zasilana jest w wodę z magistrali wodociągowej w ulicy Składowej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną w ulicach: Wojciecha Kossaka, Jana Matejki, Tadeusza Makowskiego, Artura Grottgera, Juliana Fałata oraz drogach wewnętrznych i ulicy Podleśnej (poza obszarem planu) do kanalizacji sanitarnej w ulicy Podmiejskiej – z obszaru opracowania ścieki sanitarne odprowadzane będą istniejącą kanalizacją sanitarną w ulicy Podmiejskiej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się projektowaną kanalizacją deszczową grawitacyjną i grawitacyjno-tłoczną do projektowanych zbiorników retencyjno-rozsączających po podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych oraz projektowaną kanalizacją deszczową w ulicy Podmiejskiej do projektowanej kanalizacji deszczowej poza obszarem planu – zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej uwarunkowane jest spełnieniem wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 8) dla inwestycji, realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1 000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych – ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub projektowanych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła lub z nowych sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu – dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp., z wyłączeniem energii wiatru;

- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) dopuszcza się przebudowę linii energetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn oraz ich przenoszenie w linie rozgraniczające ulic lub w granice terenów objętych planem, w sposób niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową oraz zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 15) przez obszar objęty planem przebiegają cztery przesyłowe elektroenergetyczne linie napowietrzne WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej – przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 18) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania oraz bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady – odpady będą transportowane do instalacji mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych i kompostowni odpadów zielonych i innych bioodpadów;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 20) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi – uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 21) na obszarze planu dopuszcza się likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 22) wyznacza się strefy oddziaływania istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych o szerokości przyjętej zgodnie z szerokością pasa technologicznego:
  - a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia WN-110 kV – 22,0 m (po 11,0 m z każdej strony od osi linii),
  - b) dla linii kablowych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn – 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii);
- 23) w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
  - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
  - b) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew;
- 24) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do linii i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym wynikające z przepisów odrębnych**

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

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

**§ 22.** 1. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru górniczego „Stargard” i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

- 1) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 2) niezbędnej wycinki drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich.

3. Wycinka drzew i krzewów nie związana z inwestycjami i zmianą przeznaczenia terenu powinna być warunkowana wprowadzeniem nowych nasadzeń.

4. W nowych nasadzeniach drzew należy stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi, np. dąb, klon, kasztanowiec, lipa, jesion, wiąz.

5. W granicach planu występuje zasiedlone stanowisko bociana białego (*Ciconia ciconia*), objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu.

**§ 24.** 1. W granicach planu, z uwagi na sąsiedztwo linii kolejowej, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wyznaczoną w zasięgu 20,0 m od terenu komunikacji kolejowej 1 KKK, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

2. Granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu określa rysunek planu.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MNW, położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, ustala się zakaz zabudowy.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MNW, położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, ustala się zasadę zagospodarowania zielenią o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej – w postaci szpalerów zieleni o zróżnicowanej wysokości – wysokiej, średniowysokiej i niskiej, z udziałem zieleni zimozielonej.



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

6. W granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu nie obowiązują poziomy dopuszczalne hałasu w środowisku wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

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

## **Rozdział 5**

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

§ 26. 1. Na terenie objętym planem występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne o numerach: 4, 103 (część), 107, 108, 109 i 139, dla których ustala się strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

2. Granice stref „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej określa rysunek planu.

3. W granicach stref „W.III” 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.

§ 27. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach proponowanego obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK-06 „Dolina Iny” – wymogi ochrony krajobrazu kulturowego są realizowane poprzez ustalenia planu.

## **DZIAŁ III**

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

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

§ 28. Ustalenia dla terenów: **1 MN** o powierzchni 2,9131 ha, **6 MN** o powierzchni 1,2197 ha, **7 MN** o powierzchni 1,3697 ha, **8 MN** o powierzchni 1,5913 ha, **9 MN** o powierzchni 1,6978 ha i **11 MN** o powierzchni 0,9718 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MN;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) zabudowa obrzeżna w układzie wolnostojącym, na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lit.b, c, d,
  - b) zamknięcia kompozycyjne budynkiem/zabudową bliźniaczą na osiach ulic: 5 KDD, 1 KR, 6 KR, 8 KR i 10 KR,
  - c) na terenach 1 MN i 6 MN, wzdłuż ulic: 5 KDD i 5 KR, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - d) na terenie 11 MN, wzdłuż ulicy 17 KR, dopuszcza się zabudowę szeregową,
  - e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących w głębi działki,

- g) wysokość zabudowy – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne, na terenie 1 MN do 2 kondygnacji nadziemnych,
- h) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°) symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.i,
- i) na terenie 1 MN dopuszcza się dachy niskie (o kącie nachylenia połaci minimum 30°),
- j) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.f – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- l) powierzchnia zabudowy:
  - w zabudowie wolnostojącej – maksymalnie 25% powierzchni działki,
  - w zabudowie bliźniaczej – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - w zabudowie szeregowej – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- m) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,06 do 0,9,
- n) powierzchnia biologicznie czynna:
  - w zabudowie wolnostojącej – minimum 50% powierzchni działki,
  - w zabudowie bliźniaczej – minimum 45% powierzchni działki,
  - w zabudowie szeregowej – minimum 45% powierzchni działki;

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulic publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem lit.c,
- c) na terenach 1 MN i 11 MN dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z pkt 6 lit.a,
- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - w zabudowie wolnostojącej – 900 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie szeregowej – 200 m<sup>2</sup>;

### **4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu terenów 1 MN i 11 MN położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – część terenów: 7 MN, 8 MN i 9 MN położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**

a) obsługa z ulic: 1 KDL, 3 KDD, 5 KDD i 7 KDD oraz 1 KR, 2 KR, 5 KR, 6 KR, 7 KR, 8 KR, 9 KR, 10 KR i 17 KR – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,

b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

7) **zasady obsługi inżynierskiej:**

a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 3 KDD, 5 KDD i 7 KDD oraz 1 KR, 2 KR, 5 KR, 6 KR, 7 KR, 8 KR, 9 KR, 10 KR i 17 KR,

b) utrzymanie przebiegu przesyłowej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu.

**§ 29.** Ustalenia dla terenów: **16 MN** o powierzchni 0,8484 ha, **18 MN** o powierzchni 0,4135 ha, **19 MN** o powierzchni 1,9627 ha, **20 MN** o powierzchni 4,5359 ha, **21 MN** o powierzchni 2,8567 ha, **22 MN** o powierzchni 2,0341 ha, **23 MN** o powierzchni 1,4591 ha i **26 MN** o powierzchni 1,3666 ha:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MN,

b) zakaz lokalizacji nowych zespołów zabudowy szeregowej lub grupowej,

c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w istniejących budynkach wielorodzinnych,

d) dopuszcza się lokalizację na działkach mieszkalnych obiektów oraz lokali usługowych wymienionych w § 7 ust.3 – z wyłączeniem terenu 18 MN;

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

a) zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, na wydzielonych działkach,

b) lokalizacja obiektów wymienionych w pkt 1 lit.d – jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących w głębi działki,

c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki,

e) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 48°), symetryczne, dwu- i wielospadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.g,

g) na terenie 16 MN, wzdłuż ulicy 13 KR – dachy dwuspadowe,

h) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- i) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.d – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- j) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- k) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,7,
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
- m) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- n) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu;

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulic publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych w planie,
- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - w zabudowie wolnostojącej – 400 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie bliźniaczej – 250 m<sup>2</sup>;

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

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu 21 MN położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;

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

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 5 KDD, 8 KDD, 13 KR, 18 KR, 19 KR, 20 KR, 21 KR, 23 KR, 24 KR i 26 KR oraz z ulicy Podleśnej (poza granicą planu),
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 5 KDD, 8 KDD, 13 KR, 18 KR, 19 KR, 20 KR, 21 KR, 23 KR, 24 KR i 26 KR oraz z ulicy Podleśnej (poza granicą planu),
- b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejąca elektroenergetyczna napowietrzna linia SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN.

**§ 30. Ustalenia dla terenu 27 MN o powierzchni 1,6674 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MN;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) zespół zabudowy o jednorodnej kompozycji w granicach terenu elementarnego,
  - b) zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lit.c,
  - c) zabudowa w układzie bliźniaczym wzdłuż ulicy 1 KDL (ulicy Podmiejskiej),
  - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,
  - f) wysokość zabudowy – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - g) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°), symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - h) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) powierzchnia zabudowy:
    - w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej – maksymalnie 40% powierzchni działki,
    - w zabudowie szeregowej – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - j) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,9,
  - k) powierzchnia biologicznie czynna:
    - w zabudowie wolnostojącej – minimum 45% powierzchni działki,
    - w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – minimum 40% powierzchni działki,
  - l) lokalizacja terenu zieleni i rekreacji z placem zabaw i elementami urządzenia terenu oraz dojazdu dla obsługi zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu – dopuszcza się zmianę lokalizacji, uwarunkowaną zmianą orientacyjnych linii podziału terenu, określonych w § 17 pkt 8, pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni terenu zieleni i rekreacji – 300 m<sup>2</sup>,
  - m) lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, o minimalnej szerokości 5,0 m, w rejonie skrzyżowania ulic 1 KDL i 24 KR – zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) lokalizacja przedogródków z zielenią urządzoną od strony ulicy 1 KDL (ulicy Podmiejskiej),
  - o) zasady kształtowania zieleni wysokiej – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z pkt 6 lit.a,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - w zabudowie wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej – 250 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie szeregowej – 200 m<sup>2</sup>;

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

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

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

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 2 KDL, 27 KR i 28 KR – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej – zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 2 KDL, 27 KR i 28 KR.**

**§ 31. Ustalenia dla terenu 29 MN o powierzchni 2,2975 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MN,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej lub grupowej;

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

- a) zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki, z zastrzeżeniem lit.d,
- d) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej jako wolnostojącej w nowej zabudowie,
- e) wysokość zabudowy – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
- f) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°), symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.h,
- g) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.d – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- i) powierzchnia zabudowy:
  - w zabudowie wolnostojącej – maksymalnie 35% powierzchni działki,
  - w zabudowie bliźniaczej – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- j) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,

k) powierzchnia biologicznie czynna:

- w zabudowie wolnostojącej – minimum 45% powierzchni działki,
- w zabudowie bliźniaczej – minimum 40% powierzchni działki,

l) lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, o minimalnej szerokości 5,0 m, na przedłużeniu ulicy 29 KR – zgodnie z rysunkiem planu,

m) lokalizacja przedogródków z zielenią urządzoną od strony ulicy 1 KDL (ulicy Podmiejskiej);

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z pkt 6 lit.a,
- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - w zabudowie wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>;

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

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

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

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 24 KR i 26 KR – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 24 KR i 26 KR,
- b) utrzymanie przebiegu przesyłowej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN.

**§ 32. Ustalenia dla terenów: 2 MNW o powierzchni 1,0919 ha, 3 MNW o powierzchni 1,6165 ha, 4 MNW o powierzchni 2,7805 ha, 5 MNW o powierzchni 3,9972 ha i 10 MNW o powierzchni 2,1428 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MNW,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej lub grupowej;

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

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolnostojącym, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki,
- d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- e) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°) symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.f, h,
- f) wzdłuż ulic: 3 KDD i 4 KDD dopuszcza się dachy niskie (o kącie nachylenia połaci minimum 30°),
- g) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.c – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- i) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
- j) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,06 do 0,4,
- k) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki;

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulic publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem lit.c,
- c) na terenie 10 MNW dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z pkt 6 lit.a,
- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m<sup>2</sup>;

## **4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

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

## **5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów: 3 MNW, 5 MNW i 10 MNW położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;**

## **6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD i 6 KDD oraz 2 KR, 3 KR, 4 KR i 12 KR – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

## **7) zasady obsługi inżynierskiej:**



- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD i 6 KDD oraz 2 KR, 3 KR, 4 KR i 12 KR,
- b) utrzymanie przebiegu przesyłowej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejąca elektroenergetyczna napowietrzna linia SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN.

**§ 33.** Ustalenia dla terenów: **12 MNW** o powierzchni 2,9839 ha, **13 MNW** o powierzchni 1,6050 ha, **14 MNW** o powierzchni 1,7549 ha i **15 MNW** o powierzchni 0,7878 ha:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MNW,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej lub grupowej;

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

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolnostojącym, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki,
- d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
- e) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°), symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.g,
- f) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.d – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
- i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,06 do 0,4,
- j) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
- k) w granicach terenu 12 MNW, na przedłużeniu ulic: 5 KR i 7 KR, lokalizacja ciągów pieszych ogólnodostępnych, o minimalnej szerokości 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulic publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych w planie,
- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m<sup>2</sup>;

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

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – część terenów: 12 MNW, 13 MNW i 14 MNW położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 5 KDD i 7 KDD oraz 12 KR, 14 KR, 15 KR i 16 KR,
  - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 5 KDD i 7 KDD oraz 12 KR, 14 KR, 15 KR i 16 KR,
  - b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu.
- § 34.** Ustalenia dla terenów: **24 MNW** o powierzchni 1,2903 ha, **25 MNW** o powierzchni 0,9700 ha i **28 MNW** o powierzchni 1,4517 ha:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MNW,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej lub grupowej;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolnostojącym, na wydzielonych działkach,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki,
  - d) wysokość zabudowy – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°), symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.g,
  - f) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.c – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
  - h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,06 do 0,4,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,

- k) na terenie 24 MNW lokalizacja ogólnodostępnego terenu zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu,
- l) na terenie 24 MNW w sąsiedztwie stacji transformatorowej – szpaler zieleni wysokiej, krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, o funkcji izolacyjnej – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
- m) lokalizacja zbiornika wymienionego w pkt 7 lit.d na terenie, o którym mowa w lit.k;

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulic wewnętrznych, wyznaczonych w planie,
- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 900 m<sup>2</sup>;

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

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;

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

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 23 KR, 24 KR i 25 KR,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 23 KR, 24 KR i 25 KR,
- b) utrzymanie przebiegu przesyłowej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
- d) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjno – rozsączającego wód deszczowych.

**§ 35. Ustalenia dla terenu 17 MNS o powierzchni 0,4477 ha:**

**1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MNS;**

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

- a) zespół zabudowy o jednorodnej kompozycji w granicach terenu elementarnego,
- b) zabudowa obrzeżna w układzie szeregowym, na wydzielonych działkach,
- c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,

- e) wysokość zabudowy – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
  - f) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°), symetryczne, dwuspadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym – obowiązuje jednolita wysokość okapu i kalenicy oraz jednolita kolorystyka pokrycia w granicach terenu elementarnego – w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - g) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni działki,
  - k) lokalizacja ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) lokalizacja zbiornika wymienionego w pkt 7 lit.c na terenie, o którym mowa w lit.k;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulicy 8 KDD lub 17 KR,
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;**
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 5 KDD, 8 KDD i 17 KR,
  - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 5 KDD, 8 KDD i 17 KR,
  - b) utrzymanie przebiegu przesyłowej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjno – rozsączającego wód deszczowych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

**§ 36. Ustalenia dla terenów: 1 MN-U o powierzchni 2,9245 ha, 2 MN-U o powierzchni 3,6128 ha i 3 MN-U o powierzchni 3,4120 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MN-U,
- b) zakaz lokalizacji nowych zespołów zabudowy szeregowej lub grupowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b,
- c) na terenie wydzielienia wewnętrznego 2 MN-U/1 – zakaz lokalizacji obiektów oraz lokali usługowych wymienionych w § 8 ust.1 pkt 3 – z wyjątkiem działek graniczących z ulicą Podleśną,
- d) na działkach graniczących z ulicą 1 KDL (ulicą Podmiejską) – zakaz lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących,
- e) na działkach graniczących z ulicami: Podleśną oraz 20 KR dopuszcza się lokalizację obiektów oraz lokali mieszczących usługi wymienione w § 8 ust.3 pkt 1;

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

- a) zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lit.b,
- b) na terenie wydzielienia wewnętrznego 2 MN-U/1 zespół zabudowy o jednorodnej kompozycji – dopuszcza się lokalizację zabudowy szeregowej – z wyjątkiem działek graniczących z ulicą Podleśną,
- c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki,
- e) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) dachy strome lub niskie (o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°) dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.g,
- g) w granicach wydzielienia wewnętrznego 2 MN-U/1 dachy strome, symetryczne, dwuspadowe,
- h) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.d – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- j) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
- k) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki, na terenie wydzielienia wewnętrznego 2 MN-U/1 – minimum 45% powierzchni działki,
- m) w granicach terenu 3 MN-U lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, o minimalnej szerokości 5,0 m, łączącego ulicę 29 KR z ulicą Podleśną (poza granicą planu) – zgodnie z rysunkiem planu,
- n) w granicach terenu 1 MN-U lokalizacja zbiornika wymienionego w pkt 7 lit.d;

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

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,

- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulic publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych w planie, albo z ulicy Podleśnej (poza granicą planu), z zastrzeżeniem lit.c,
- c) na terenie wydzielania wewnętrznego 2 MN-U/1 dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z pkt 6 lit.a,
- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit.e,
- e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki na terenie wydzielania wewnętrznego 2 MN-U/1 – 250 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek graniczących z ulicą Podleśną;

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

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

**5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu 3 MN-U położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;**

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 2 KDL, 6 KDD, 9 KDD, 12 KR, 20 KR, 22 KR, 28 KR i 29 KR oraz z ulicy Podleśnej (poza granicą planu) – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 2 KDL, 6 KDD, 9 KDD, 12 KR, 20 KR, 22 KR, 28 KR i 29 KR oraz z ulicy Podleśnej (poza granicą planu),
- b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
- d) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjno – rozsączającego wód deszczowych na terenie 1 MN-U.

**§ 37. Ustalenia dla terenów: 4 MN-U o powierzchni 0,5060 ha i 5 MN-U o powierzchni 0,7633 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów MN-U,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej lub grupowej;

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

- a) zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży) – jako obiektów dobudowanych do budynku lub wolnostojących w głębi działki,
- d) wysokość zabudowy – do 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
- e) dachy strome (o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°), symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, o jednolitej kolorystyce wzdłuż północnego obejścia miasta – w odcieniach czerwieni lub szarości, z zastrzeżeniem lit.g,
- f) układ głównej kalenicy dachu dla budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.c – wysokość do 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- h) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
- i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
- j) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki,
- k) wymóg nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem projektowanej obwodnicy północnej (poza granicą planu) – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
- l) w granicach wydzielienia wewnętrznego 5 MN-U/1 rezerwa terenu pod poszerzenie pasa ulicy Podleśnej;

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

- a) dopuszcza się scalenia nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z pkt 6 lit.a,
- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m<sup>2</sup>;

### **4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu 4 MN-U położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;

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

### **6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 1 KDL, 9 KDD i 24 KR – bezpośrednio oraz poprzez dojazdy do posesji wydzielone orientacyjnymi liniami podziału,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

### **7) zasady obsługi inżynierskiej – zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 1 KDL, 9 KDD i 24 KR oraz z ulicy Podleśnej (poza granicą planu).**

### **Rozdział 3** **Ustalenia dla terenów usług**

**§ 38. Ustalenia dla terenu 1 U o powierzchni 0,8265 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów U,
- b) dopuszcza się lokalizację mieszkań dla właścicieli lub dozoru obiektów,
- c) zakaz lokalizacji usług: handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej,
- d) zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową;

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- c) dachy strome lub niskie (o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°) dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu, z zastrzeżeniem lit.h,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki, z uwzględnieniem obsadzenia roślinnością o zróżnicowanej wysokości i charakterze,
- g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów zaplecza sanitarnego i techniczno-gospodarczego,
- h) dla obiektów wymienionych w lit.g obowiązuje forma powtarzalna i wysokość do 4,5 m, dachy płaskie lub niskie symetryczne oraz zakaz stosowania blachy falistej i trapezowej,
- i) wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej – pas zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości – wysokiej, średniowysokiej i niskiej, z udziałem zieleni zimozielonej, o szerokości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu – nasadzenia drzew i krzewów należy lokalizować z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wymienionych w § 20 pkt 23;

**3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie oraz scalenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki;**

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

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

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

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulicy 1 KDL,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**



- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 1 KDL,
- b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu.

**§ 39. Ustalenia dla terenu 2 U o powierzchni 1,0265 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren usług handlu, z zastrzeżeniem § 9 ust.4 pkt 1,
- b) dopuszcza się lokalizację usług: rzemieślniczych nieuciążliwych, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki,
- c) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

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

- a) obiekt lub zespół zabudowy o jednorodnej kompozycji w granicach terenu elementarnego,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- d) dachy niskie, symetryczne – dopuszcza się dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni terenu działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki, z uwzględnieniem obsadzenia roślinnością o zróżnicowanej wysokości i charakterze,
- h) elewacje z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej,
- i) zasady kształtowania zieleni wysokiej:
  - wzdłuż ulicy 27 KR – wymóg nasadzenia szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
  - na terenie parkingu – jeżeli miejsca do parkowania nie przylegają bezpośrednio do pasów zieleni – ustala się obowiązek nasadzenia drzew w układzie regularnym wg wskaźnika: 1 drzewo na 8 miejsc do parkowania,
- j) lokalizacja zbiornika wymienionego w pkt 7 lit.b;

**3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanej działki – odpowiadająca powierzchni terenu elementarnego;**

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

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

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

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 2 KDL, 27 KR i 28 KR,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

## **7) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 2 KDL, 27 KR i 28 KR oraz z ulicy Podlesnej (poza granicą planu),
- b) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjno – rozsączającego wód deszczowych.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dla terenów usług lub zieleni urządzonej U-ZP, US-ZP**

**§ 40. Ustalenia dla terenu 1 U-ZP o powierzchni 1,6030 ha:**

##### **1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren usług oraz zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów U-ZP, z zastrzeżeniem pkt b,
- b) wymóg urządzenia minimum 40% powierzchni terenu elementarnego jako zieleni urządzonej ogólnodostępnej (osiedlowy ogród wypoczynkowy, ogród dziecięcy),
- c) dopuszcza się realizację kompleksu obiektów: przedszkole, żłobek lub klub dziecięcy, świetlica, sala gimnastyczna, klub sportowy,
- d) dopuszcza się realizację przychodni zdrowia lub gabinetów lekarskich, biblioteki, świetlicy, usług kultury religijnej – kaplicy,
- e) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych – np. boisk do gier sportowych, placów rekreacji ruchowej, minigolfa, ścieżek zdrowia, siłowni terenowych itp.;

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

- a) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy,
- b) elewacje z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- e) dachy strome lub niskie (o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°) dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni wystawek oraz okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki wymienionej w pkt 3 lit.b,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
- h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki wymienionej w pkt 3 lit.b,
- i) obowiązuje zagospodarowanie terenu wymienionego w pkt 1 lit.b zielenią urządzonej komponowaną, zróżnicowaną gatunkowo, w postaci nasadzeń drzew, zieleni krzewiastej oraz zieleni niskiej, trawników,
- j) lokalizacja zbiornika wymienionego w pkt 7 lit.b na terenie, o którym mowa w pkt 1 lit.b;

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

- a) dopuszcza się łączenie oraz scalenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z poszczególnymi obiektami na terenie elementarnym, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej wyznaczonej w planie,

c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800 m<sup>2</sup>;

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

**5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – część terenu położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

a) obsługa z ulicy 5 KDD oraz dla ruchu pieszego z ulicy 7 KDD,

b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**

a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 5 KDD i 7 KDD,

b) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjno – rozsączającego wód deszczowych.

**§ 41. Ustalenia dla terenu 2 US-ZP o powierzchni 0,6707 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

a) teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów US-ZP – zespół terenowych boisk sportowych oraz urządzeń sportu i rekreacji, z zielenią urządzoną ogólnodostępną,

b) zakaz lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji, które ze względu na rodzaj, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość zakłócają funkcjonowanie sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

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

a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów określonych w lit.b,

b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów zaplecza sanitarnego i techniczno-gospodarczego, lokalizowanych w miejscu ograniczonym liniami zabudowy,

c) dla obiektów wymienionych w lit.b obowiązuje forma powtarzalna i wysokość do 4,5 m, dachy płaskie lub niskie symetryczne oraz zakaz stosowania blachy falistej i trapezowej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki, z uwzględnieniem obsadzenia roślinnością o zróżnicowanej wysokości i charakterze,

e) zasady kształtowania zieleni wysokiej – zgodnie z rysunkiem planu;

**3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie oraz scalenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki;

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

- c) część terenu położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
  - a) obsługa z ulicy 23 KR oraz dla ruchu pieszego z ulicy 25 KR,
  - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 19 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej** – zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 23 KR, 24 KR i 25 KR.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej publicznej**

**§ 42.** Ustalenia dla terenu 1 KDL o powierzchni 1,9308 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica klasy L (lokalna) – istniejąca ulica Podmiejska;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 11,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
  - c) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,
  - d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) dopuszcza się szpalery oraz obustronne nasadzenia drzew, zgodnie z ustaleniem § 23 ust.4,
  - c) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej,
  - b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
  - c) istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,

d) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 43. Ustalenia dla terenu 2 KDL o powierzchni 0,7639 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica klasy L (lokalna) – przebudowa istniejącej ulicy Jacka Malczewskiego – od skrzyżowania z ulicą Podleśną do skrzyżowania z ulicą Podmiejską wraz z pętlą autobusową i miejscem przesiadkowym;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,5 m do 59,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,

c) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,

d) pasy postojowe wzdłuż jezdni,

e) pętla autobusowa jednokierunkowa z miejscem przesiadkowym,

f) ulica w strefie ruchu uspokojonego,

g) miejsca postojowe dla rowerów;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,

b) nasadzenia alejowe i szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,

c) zapewnienie miejsc rekreacji i odpoczynku dla pieszych,

d) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

a) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,

b) dopuszcza się łączenie oraz scalenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

6) **zasady obsługi inżynierskiej:**

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych,

b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 44. Ustalenia dla terenów: 3 KDD o powierzchni 0,3337 ha i 4 KDD o powierzchni 0,2934 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica klasy D (dojazdowa) położona na terenie miasta oraz gminy Stargard (obręb geodezyjny Żarowo) – część ulicy w granicach terenu objętego planem;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 17,5 m (szerokość w granicach terenu objętego planem – od 3,3 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
  - c) dopuszcza się jednostronną ścieżkę pieszo-rowerową,
  - d) dopuszcza się jednostronny chodnik,
  - e) na terenie położonym w granicach planu lokalizacja chodnika oraz części jezdni,
  - f) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) dopuszcza się nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
  - b) dopuszcza się łączenie oraz scalenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) część terenu 3 KDD położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24,
  - d) część terenu 3 KDD położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych,
  - b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
  - c) istniejąca elektroenergetyczna napowietrzna linia SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
  - d) dopuszcza się budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej i elektroenergetycznej.

**§ 45. Ustalenia dla terenu 5 KDD o powierzchni 2,7783 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica klasy D (dojazdowa) – ulica Sybiraków;
  - 2) **ustalenia komunikacyjne:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,
    - c) dopuszcza się jednostronną ścieżkę pieszo-rowerową,
    - d) pasy postojowe wzdłuż jezdni,
    - e) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
  - 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
    - a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
    - b) nasadzenia alejowe i szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
    - c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
  - 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
    - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
    - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
    - c) część terenu położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;
  - 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
    - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej,
    - b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
    - c) dopuszcza się budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej.
- § 46. Ustalenia dla terenu 6 KDD o powierzchni 0,6207 ha:**
- 1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica klasy D (dojazdowa) – od skrzyżowania z ulicą Podleśną do skrzyżowania z ulicą Podmiejską (1 KDL);
  - 2) **ustalenia komunikacyjne:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,
    - c) dopuszcza się jednostronną ścieżkę pieszo-rowerową,
    - d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) szpaler drzew wzdłuż południowej strony ulicy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
- c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

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

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

**6) zasady obsługi inżynieryjnej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych,
- b) istniejąca elektroenergetyczna napowietrzna linia SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
- c) istniejąca pompownia ścieków sanitarnych do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji – na terenie 1 MN-U,
- d) dopuszcza się budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej.

**§ 47. Ustalenia dla terenu 7 KDD o powierzchni 0,6747 ha:**

**1) przeznaczenie terenu – projektowana ulica klasy D (dojazdowa) – od skrzyżowania z ulicą Podmiejską (1 KDL) do skrzyżowania z ulicą 5 KDD – ulica Zofii Stryjeńskiej;**

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- c) dopuszcza się chodnik jednostronny,
- d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) szpaler drzew wzdłuż południowej strony ulicy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
- c) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;



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

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

c) części terenu położone w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

6) **zasady obsługi inżynierskiej** – dopuszcza się budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej.

**§ 48. Ustalenia dla terenu 8 KDD o powierzchni 0,5709 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** - ulica klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Józefa Chełmońskiego;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,7 m do 23,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,

c) dopuszcza się chodnik jednostronny,

d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

a) oświetlenie uliczne jednostronne,

b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew, zieleni niskiej, trawniki;

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

a) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,

b) dopuszcza się łączenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

6) **zasady obsługi inżynierskiej:**

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej,

b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,

c) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 49. Ustalenia dla terenu 9 KDD o powierzchni 0,1316 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica klasy D (dojazdowa) – od skrzyżowania z ulicą Podleśną do skrzyżowania z ulicą Podmiejską (1 KDL);
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
  - c) dopuszcza się chodnik jednostronny,
  - d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) szpaler drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
  - c) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – dopuszcza się budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**

**§ 50.** Ustalenia dla terenów: **1 KR** o powierzchni 0,0913 ha, **6 KR** o powierzchni 0,0500 ha, **8 KR** o powierzchni 0,0505 ha i **10 KR** o powierzchni 0,0520 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna bez przejazdu, przeznaczona do obsługi terenów mieszkaniowych;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój poprzeczny – dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - c) zakończenie placem do zawracania o wymiarach 15,0 m x 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) dopuszcza się nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

c) część terenu 10 KR położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 51.** Ustalenia dla terenów: **2 KR** o powierzchni 0,1352 ha, **3 KR** o powierzchni 0,1366 ha, **4 KR** o powierzchni 0,1393 ha, **5 KR** o powierzchni 0,1551 ha i **7 KR** o powierzchni 0,1437 ha:

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

2) **ustalenia komunikacyjne:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,

c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

a) oświetlenie uliczne jednostronne,

b) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,

c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

c) część terenów: 4 KR i 7 KR położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 52.** Ustalenia dla terenów: **9 KR** o powierzchni 0,1208 ha, **12 KR** o powierzchni 0,2900 ha – ulica Juliana Fałata, **15 KR** o powierzchni 0,1797 ha – ulica Olgi Boznańskiej, **16 KR** o powierzchni 0,1740 ha – ulica Tadeusza Makowskiego i **17 KR** o powierzchni 0,2037 ha:

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

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) ulica 17 KR z placem do zawracania, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

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

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu 16 KR położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- b) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 53. Ustalenia dla terenu 13 KR o powierzchni 0,1845 ha:**

**1) przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna bez przejazdu, przeznaczona do obsługi terenów mieszkaniowych – ulica Artura Grottgera;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) zakończenie placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej,

c) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 54.** Ustalenia dla terenów: **14 KR** o powierzchni 0,1361 ha, **22 KR** o powierzchni 0,0982 ha, **23 KR** o powierzchni 0,2903 ha i **29 KR** o powierzchni 0,0858 ha:

**1) przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna bez przejazdu, przeznaczona do obsługi terenów mieszkaniowych;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój poprzeczny – dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,

c) zakończenie placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

d) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

a) oświetlenie uliczne jednostronne,

b) dopuszcza się nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

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

a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

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

c) część terenu 23 KR położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

a) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,

b) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 55.** Ustalenia dla terenu **18 KR** o powierzchni 0,0770 ha:

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

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,2 m do 5,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - ulica jednoprzestrzenna, wspólna dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;

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

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

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

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- b) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 56. Ustalenia dla terenu 19 KR o powierzchni 0,3578 ha:**

**1) przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów mieszkaniowych – istniejąca ulica Jana Matejki;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,5 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew oraz zieleni niskiej, trawniki;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;

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

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

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej,
- c) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 57.** Ustalenia dla terenu **20 KR** o powierzchni 0,1597 ha:

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

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - ulica jednoprzestrzenna, wspólna dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia w liniach rozgraniczających ulicy;

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

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

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej,
- b) istniejąca elektroenergetyczna napowietrzna linia SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
- c) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej,
- d) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 58.** Ustalenia dla terenu **21 KR** o powierzchni 0,3779 ha:

**1) przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów mieszkaniowych – istniejąca ulica Wojciecha Kossaka;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,5 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew oraz zieleni niskiej, trawniki;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalenia w liniach rozgraniczających ulicy;**

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

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

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej,
- c) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 59. Ustalenia dla terenu 24 KR o powierzchni 0,7858 ha:**

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

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
- c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

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

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

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

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn., kanalizacji sanitarnej,



- b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
- d) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej,
- e) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 60.** Ustalenia dla terenów: **25 KR** o powierzchni 0,4267 ha, **26 KR** o powierzchni 0,1431 ha i **28 KR** o powierzchni 0,1901 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów sąsiadujących;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
  - c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) część terenu 25 KR położona w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej,
  - b) obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

**§ 61.** Ustalenia dla terenu **27 KR** o powierzchni 0,2317 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów sąsiadujących;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, wspólną dla ruchu kołowego i pieszego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,

- c) ulica w strefie ruchu uspokojonego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 23 ust.4,
  - c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 20 pkt 1.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji kolejowej**

**§ 62.** Ustalenia dla terenu 1 KKK o powierzchni 8,1669 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren magistralnej linii kolejowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów KKK;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,3 m do 121,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu - z ulicy 25 KR oraz z ulic położonych poza obszarem planu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się przebudowę, remont i modernizację,
  - b) na granicy z terenami mieszkaniowymi dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń ochrony akustycznej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek na cele komunikacji kolejowej;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) część terenu położona w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
  - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 1 KKK oraz spoza obszaru planu,

- b) utrzymanie przebiegu przesyłowych elektroenergetycznych linii napowietrznych WN-110 kV ze strefą oddziaływania oznaczoną na rysunku planu,
- c) istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie SN-15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji jako sieć kablowa SN,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji,
- e) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjno – rozsączającego wód deszczowych dla potrzeb odwodnienia terenów kolejowych.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej**

**§ 63. Ustalenia dla terenu 1 IE o powierzchni 0,4300 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
  - 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wysokość zabudowy – do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
    - c) dach płaski – dopuszcza się dach niski symetryczny dwuspadowy,
    - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu działki,
    - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3,
    - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki, z uwzględnieniem obsadzenia zielenią izolacyjną wzdłuż granic działki od strony terenów mieszkaniowych;
  - 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz dokonywania podziałów terenu;
  - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
    - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
    - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
  - 6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulicy 24 KR;
  - 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
    - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn,
    - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.
- § 64. Ustalenia dla terenów: 2 IE o powierzchni 0,0065 ha, 3 IE o powierzchni 0,0030 ha, 4 IE o powierzchni 0,0043 ha, 5 IE o powierzchni 0,0062 ha i 6 IE o powierzchni 0,0091 ha:**
- 1) **przeznaczenie terenu** – teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – stacja transformatorowa typu kontenerowego – małogabarytowa;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz dokonywania podziałów terenu;

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

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – teren 4 IE położony w strefie „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26;

6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulic: 1 KDL i 7 KDD oraz z ulicy Podleśnej (poza granicą planu);

7) **zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

**§ 65.** Ustalenia dla terenów: **1 IKP** o powierzchni 0,0016 ha, **2 IKP** o powierzchni 0,0021 ha, **3 IKP** o powierzchni 0,0020 ha i **4 IKP** o powierzchni 0,0017 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren pompowni ścieków sanitarnych;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – podziemna pompownia ścieków;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz dokonywania podziałów terenu;

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

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

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

6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulic: 2 KDL, 5 KDD, 6 KDD i 16 KR;

7) **zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę pompowni ścieków,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

**§ 66.** Ustalenia dla terenu **5 IKP** o powierzchni 0,0090 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren pompowni ścieków sanitarnych i wód deszczowych;

- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – podziemna pompownia ścieków;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulicy 5 KDD;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
  - a) dopuszcza się budowę pompowni ścieków sanitarnych i pompowni wód deszczowych,
  - b) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych nn.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej**

**§ 67.** Ustalenia dla terenów: 1 ZP o powierzchni 0,3493 ha i 2 ZP o powierzchni 0,1741 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia terenów ZP;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) teren ogólnodostępny,
  - c) zagospodarowanie zielenią wysoką, średniowysoką i niską, o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych oraz ustaleniami § 23 ust.4,
  - d) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych i elementów urządzenia terenu,
  - e) dopuszcza się ciągi piesze z nawierzchnią z elementów przepuszczalnych;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren położony w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 24;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa z ulic: 5 KDD i 25 KR;

7) zasady obsługi inżynieryjnej - zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia z terenów: 5 KDD i 25 KR.

#### DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

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

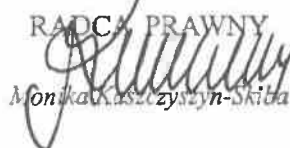
§ 69. Grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia: LsVI o powierzchni 0,67 ha posiadają zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego SR-P-2-6112/38/05 z dnia 29 grudnia 2005 r. na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

§ 70. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej*, uchwalony uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118).

§ 71. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

Opinia Nr .....103/2023.....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY  
  
Monika Kaszyczyn-Skiba

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

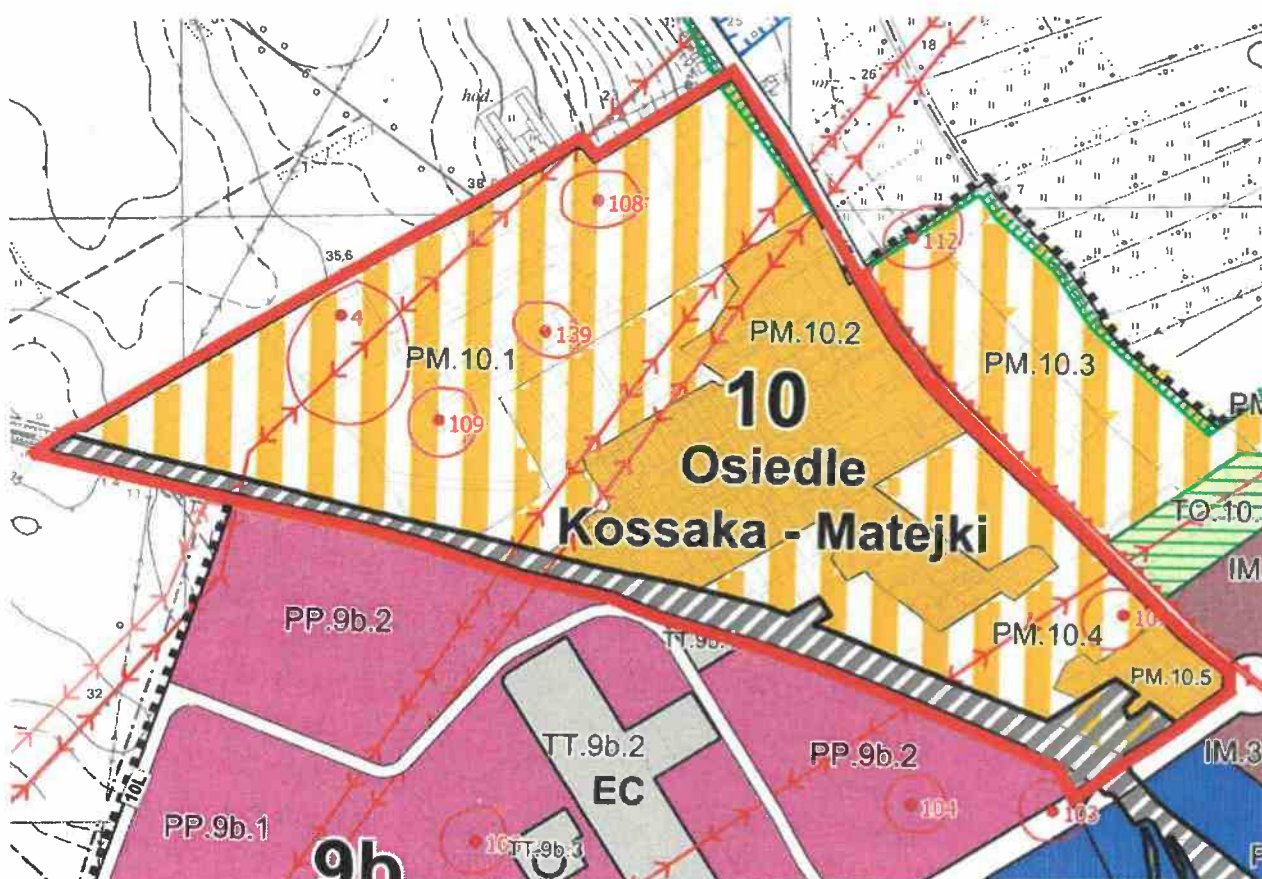
  
Michał Bryła

## Rysunek planu





## Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

### FUNKCJA TERENU W STUDIUM



PM - TERENY PODMIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH



PM - TERENY PODMIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH  
O NIETYPOWALNEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ



KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ



## 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 2023 r. poz.977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków*, wyłożonego w dniach od 07 marca do 04 kwietnia 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 21 kwietnia 2023 roku terminie – 40 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 122/2023 z dnia 12 maja 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właścicielkę działki o numerze 113/6 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
  - a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
    - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
    - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
    - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
  - b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi

uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 21/7 (obręb 1) przy ul. Tadeusza Makowskiego, dotyczące:

a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
- na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),

b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działek o numerach: 112/3, 112/6, 114/1, 114/3 i 116 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:

a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 117/16 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) uwagi zgłoszone przez mieszkańca nieruchomości przy ul. Podmiejskiej 31, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
    - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
    - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
    - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
  - b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) uwagi zgłoszone przez właścicielkę działek o numerach: 29/6, 29/20 i 44 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
    - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
    - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie,

- lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
- na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
  - b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 115/7 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
    - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
    - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
    - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
  - b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 8) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 83 (obręb 1) przy ul. Wojciecha Kossaka, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów

dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
- na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),

- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 9) uwagi zgłoszone przez mieszkankę nieruchomości przy ul. Jana Matejki 6, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana

jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

10) uwagi zgłoszone przez mieszkańca nieruchomości przy ul. Podmiejskiej 8E, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
  - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

11) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 117/14 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy

dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
- na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),

- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

12) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 117/14 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref



zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

13) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 117/12 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
  - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

14) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 117/13 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
  - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),

- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
  - b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 15) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 46 (obręb 1) przy ul. Jana Matejki, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
    - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
    - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
    - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
  - b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 16) uwagi zgłoszone przez współwłaścicieli działki o numerze 46 (obręb 1) przy ul. Jana Matejki, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona -

inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 17) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 50/1 (obręb 1) przy ul. Jana Matejki, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),

- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 18) uwagi zgłoszone przez mieszkankę nieruchomości przy ul. Jana Matejki 4, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 19) uwagi zgłoszone przez mieszkańca nieruchomości przy ul. Jana Matejki 4, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz

zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 20) uwagi zgłoszone przez mieszkankę nieruchomości przy ul. Jana Matejki 4, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref

zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

21) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 112/1 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
  - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

22) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 117/23 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
  - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),

- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 23) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 117/23 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 24) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 117/15 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona -

inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
- na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),

b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

25) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 117/15 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),



- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 26) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 21/11 (obręb 1) przy ul. Tadeusza Makowskiego, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 27) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 109/4 (obręb 1) przy ul. Juliana Fałata, dotyczące:
- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz

zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
- na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
- na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),

- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

28) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 19/9 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref

zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy;

29) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 21/16 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
  - na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) uniemożliwienia parkowania wzdłuż ulicy aut należących do osób prowadzących działalność na terenie 1 U oraz ich klientów – uwaga nieuwzględniona - ustalenia planu wskazują, że lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych - ustalenia komunikacyjne planu nie przewidują lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w pasie ul. Podmiejskiej (1 KDL);

30) uwagi zgłoszone przez mieszkańców nieruchomości przy ul. Podmiejskiej 8J, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U poprzez izolację zielenią wysoką lub ekranami dźwiękoszczelnymi – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej,

w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:

- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) poprawy nawierzchni ul. Podmiejskiej, zamontowania progów zwalniających oraz wyznaczenia pasa dla ruchu pieszych – uwaga nieuwzględniona - uwaga dotyczy stanu istniejącego ulicy - w planie wprowadzono rozwiązania komunikacyjne umożliwiające zagwarantowanie bezpieczeństwa ruchu pieszych i pojazdów - przewidziana jest przebudowa ul. Podmiejskiej (1 KDL) zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego, gdzie stosuje się różne formy zagospodarowania pasa drogowego w celu spowolnienia ruchu samochodowego oraz stwarza dogodne warunki dla pieszych i rowerzystów - planowana jest jezdnia dwupasmowa dwukierunkowa, obustronne chodniki (z dopuszczeniem ścieżki pieszo-rowerowej) oraz program zieleni przyulicznej (nasadzenia drzew, zieleni niskiej, trawniki) - szczegółowe rozwiązania techniczne nie są jednak przedmiotem planu miejscowego, ale przyszłego projektu technicznego budowy i przebudowy drogi,
- d) organizacji ruchu na ul. Podmiejskiej – uwaga nieuwzględniona - uwaga dotyczy stanu istniejącego ulicy – w planie wprowadzono rozwiązania komunikacyjne gwarantujące bezpieczeństwo ruchu pieszych i pojazdów - planowana jest jezdnia dwupasowa dwukierunkowa, obustronne chodniki (z dopuszczeniem ścieżki pieszo-rowerowej) oraz program zieleni przyulicznej - zarówno obowiązujący dotychczas plan miejscowy, jak i nowy plan, wprowadzają obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ramach własnej działki, a nie na poboczu drogi - plan ustala wskaźniki parkingowe dla poszczególnych rodzajów inwestycji - realizacja projektowanego w planie układu ulic stworzy możliwość dojazdu do terenu 1 U z innej strony;
- 31) uwagi zgłoszone przez współwłaścicielkę działki o numerze 117/19 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:

- a) wprowadzenia stref buforowych na terenie usług 1 U w celu zniwelowania uciążliwości – uwaga uwzględniona - inwestycja znajduje się w trakcie realizacji na podstawie obecnie obowiązującego planu – w planie nastąpiło uzupełnienie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu usług 1 U o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, w celu ograniczenia ewentualnej uciążliwości obiektu oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń) - ponadto w tekście planu wprowadzone są zapisy dotyczące rodzaju oraz uciążliwości usług lokalizowanych w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, w tym usług na terenie 1 U:
- na terenach usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (§ 9 ust.3),
  - na terenach usług zakazuje się lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp. (§ 9 ust.4 pkt 2),
  - na terenie 1 U obowiązuje zakaz lokalizacji usług kolidujących z sąsiadującą funkcją mieszkaniową (§ 38 pkt 1 lit.d),
- b) ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działek sąsiednich – uwaga nieuwzględniona - odległość budynków od granicy terenu 1 U regulowana jest rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w związku z istniejącymi uwarunkowaniami (możliwość usytuowania zabudowy ograniczona przebiegiem elektroenergetycznych linii WN) oraz wprowadzeniem stref zieleni izolacyjnej, nie ma potrzeby ustalania w planie dodatkowych obostrzeń w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) poprawy nawierzchni ulicy Podmiejskiej, wykonania chodników i miejsc parkingowych – uwaga nieuwzględniona - uwaga dotyczy stanu istniejącego ulicy - w planie wprowadzono rozwiązania komunikacyjne umożliwiające zagwarantowanie bezpieczeństwa ruchu pieszych i pojazdów - przewidziana jest przebudowa ul. Podmiejskiej (1 KDL) zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego, gdzie stosuje się różne formy zagospodarowania pasa drogowego w celu spowolnienia ruchu samochodowego oraz stwarza dogodne warunki dla pieszych i rowerzystów - planowana jest jezdnia dwupasmowa dwukierunkowa, obustronne chodniki (z dopuszczeniem ścieżki pieszko-rowerowej) oraz program zieleni przyulicznej (nasadzenia drzew, zieleni niskiej, trawniki) - szczegółowe rozwiązania techniczne nie są jednak przedmiotem planu miejscowego, ale przyszłego projektu technicznego budowy i przebudowy drogi - zarówno obowiązujący dotychczas plan miejscowy, jak i nowy plan, wprowadzają obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ramach własnej działki, a nie na poboczu drogi - plan ustala wskaźniki parkingowe dla poszczególnych rodzajów inwestycji;
- 32) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działek o numerach: 113/4 i 113/5 (obręb 1) przy ul. Artura Grottgera, dotycząca zmniejszenia odległości linii zabudowy od ulicy do 6-7 m – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta

przebiegu obowiązującej linii zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16 MN;

- 33) uwaga zgłoszona przez współwłaścicielkę działek o numerach: 113/4 i 113/5 (obręb 1) przy ul. Artura Grottgera, dotycząca zmniejszenia odległości linii zabudowy od ulicy do 6-7 m – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta przebiegu obowiązującej linii zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16 MN;
- 34) uwaga zgłoszona przez współwłaścicielkę działki o numerze 107 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej/Juliana Fałata, dotycząca rezygnacji z projektowania dojazdu do działek o numerach: 104 i 106 przez działkę o numerze 107 – uwaga uwzględniona - działki o numerach: 104 i 106 mają różnych właścicieli - działka o numerze 104 bezpośrednio przylega do dróg: 1 KDL, 6 KDD i 12 KR – wydzielane działki budowlane mają więc cały czas zapewniony bezpośredni dostęp komunikacyjny - w planie nastąpiła natomiast rezygnacja z drogi wewnętrznej przebiegającej przez działkę o numerze 107 - nastąpiła także korekta orientacyjnych linii podziału terenu na działce o numerze 106, wskazująca na możliwość dojazdu do nowych działek, powstałych po ewentualnym podziale, od ulicy Podmiejskiej (1 KDL) lub ulicy wewnętrznej 12 KR;
- 35) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 107 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej/Juliana Fałata, dotycząca rezygnacji z projektowania dojazdu do działek o numerach: 104 i 106 przez działkę o numerze 107 - uwaga uwzględniona - działki o numerach: 104 i 106 mają różnych właścicieli - działka o numerze 104 bezpośrednio przylega do dróg: 1 KDL, 6 KDD i 12 KR – wydzielane działki budowlane mają więc cały czas zapewniony bezpośredni dostęp komunikacyjny - w planie nastąpiła natomiast rezygnacja z drogi wewnętrznej przebiegającej przez działkę o numerze 107 - nastąpiła także korekta orientacyjnych linii podziału terenu na działce o numerze 106, wskazująca na możliwość dojazdu do nowych działek, powstałych po ewentualnym podziale, od ulicy Podmiejskiej (1 KDL) lub ulicy wewnętrznej 12 KR;
- 36) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działek o numerach: 14/9, 14/11 i 536 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – uwaga nieuwzględniona - na terenie 4 MNW plan nie zakłada możliwości realizacji zabudowy szeregowej – w pasie terenów położonych przy granicy miasta przewiduje się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą o minimalnej powierzchni wydzielanej działki 1 000 m<sup>2</sup> - w myśl przyjętego w planie założenia, przewiduje się większą intensywność zabudowy w centrum osiedla i spadek intensywności przy jego granicy - jest to zgodne z już istniejącymi podziałami na działki oraz oczekiwaniami większości właścicieli tych terenów, a także spójne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta - zgodnie z ustaloną w Studium kategorią przeznaczenia terenów PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych – na terenach tych należy lokalizować zabudowę mieszkaniową w postaci budynków mieszkalnych jedno- lub dwurodzinnych, wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych - nowa zabudowa

- szeregową jest dopuszczona w projekcie planu jedynie w centralnej części osiedla, w sąsiedztwie już istniejących jej zespołów,
- b) dopuszczenia możliwości usytuowania parkingu pod istniejącą linią wysokiego napięcia przebiegającą przez działkę – uwaga nieuwzględniona - na terenie 4 MNW plan przewiduje zabudowę jednorodzinną wolnostojącą o minimalnej powierzchni wydzielanej działki 1 000 m<sup>2</sup> - w związku z powyższym miejsca do parkowania należy zapewnić na własnej działce, zgodnie z ustalonymi w projekcie planu zasadami organizacji parkowania (§ 19 pkt 2 lit.a tiret pierwsze);
- 37) uwaga zgłoszona przez współwłaścicieli działek o numerach: 97/1 i 129/4 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotycząca zmiany zasad i warunków podziału nieruchomości – uwaga nieuwzględniona - uwaga dotyczy dotychczas obowiązującego na tym terenie planu zagospodarowania przestrzennego - w nowym planie teren 28 MNW (część działki 97/1) przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, teren 29 MN (część działki 97/1) pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, teren 3 MN-U (działka 129/4) pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą/bliźniaczą lub usługi - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi od 400 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup>;
- 38) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 128/2 (obręb 1) przy ul. Podleśnej/Jacka Malczewskiego/Podmiejskiej, dotyczące:
- a) dopisania funkcji „edukacja” dla terenów usług U – uwaga nieuwzględniona - w ustaleniach ogólnych planu określających przeznaczenie terenów usług U (§ 9 ust.1) są wymienione usługi edukacji - natomiast w ustaleniach szczegółowych (§ 39 pkt 1) teren 2 U na działce o numerze 128/2 przeznaczono na usługi handlu, z dopuszczeniem usług towarzyszących, jako teren lokalizacji centrum handlowo-usługowego dla potrzeb obsługi osiedla - funkcja edukacji, jako nie współtworząca programu centrum, nie została tu uwzględniona,
- b) zwiększenia powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych na terenach usług U do 2 000 m<sup>2</sup> – uwaga nieuwzględniona - ustalona w planie wielkość obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1 300 m<sup>2</sup> (§ 9 ust.4 pkt 1) ma służyć zaspokajaniu lokalnych potrzeb - obiekty o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup> przewidziane są na terenach śródmiejskich zespołów mieszkaniowych - zgodnie ze Studium na terenach podmiejskich zespołów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania podmiejskich terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość,
- c) dopuszczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 27 MN lokalizacji „małych domów mieszkalnych” – uwaga nieuwzględniona - zgodnie z charakterem dzielnicy podmiejskiej oraz ustaleniami Studium, na terenie objętym planem nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej - dla terenu 27 MN przewidziano lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 30 pkt 1 lit.a) z zakazem lokalizacji zabudowy wolnostojącej,
- d) rezygnacji z zakazu lokalizacji na terenie 27 MN zabudowy wolnostojącej – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta polegająca na określeniu zasad lokalizacji zabudowy wolnostojącej na terenie 27 MN,

- e) podwyższenia dla terenu 27 MN wysokości zabudowy do 11 m – uwaga nieuwzględniona - wysokość zabudowy, zgodnie ze słowniczkiem w tekście planu (§ 5) dla budynków mierzona jest zgodnie z przepisami odrębnymi, tzn. od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu - w zabudowie mieszkaniowej, przy 2 kondygnacjach nadziemnych, ustalona w planie wysokość do 9,0 m (§ 30 pkt 2 lit.f) jest w pełni wystarczająca - jest to wysokość przyjęta zasadniczo dla zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze planu,
  - f) zmiany dopuszczonego kąta nachylenia dachów stromych na terenie 27 MN w przedziale od 35° do 45° – uwaga nieuwzględniona - jednym z podstawowych celów planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - w planie przyjęto zasadę porządkowania i rozbudowy istniejącego układu przestrzennego poprzez kształtowanie zabudowy o gabarytach, formie oraz układzie zgodnymi z warunkami i tradycją lokalną, z przewagą dachów stromych - dla zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze planu obowiązuje rozpiętość kąta nachylenia połaci dachowych zasadniczo od 40° do 45° (§ 30 pkt 2 lit.g) - tak przyjęte zasady mają służyć wprowadzaniu ładu przestrzennego i poprawie walorów krajobrazowych,
  - g) ustalenia dla terenu 27 MN maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w zabudowie wolnostojącej w wysokości 40% powierzchni działki – uwaga uwzględniona - w planie uzupełniono zapisy i określono maksymalną powierzchnię zabudowy w zabudowie wolnostojącej (§ 30 pkt 2 lit.i),
  - h) zmniejszenia dla terenu 27 MN minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie bliźniaczej do 40% – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta zapisów (§ 30 pkt 2 lit.k),
  - i) wykreślenia dla terenu 27 MN zapisu o lokalizacji ogólnodostępnego terenu zieleni i rekreacji z placem zabaw i elementami urządzenia terenu o minimalnej powierzchni 750 m<sup>2</sup> – uwaga nieuwzględniona - dla zespołu zabudowy tej wielkości uważa się za niezbędne zapewnienie terenu zieleni i rekreacji - dla innych terenów zabudowy mieszkaniowej zaplanowano również takie tereny – w planie dokonano jednak korektę ustaleń i częściowe obniżenie wymogów – zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni terenu zieleni i rekreacji z 750 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup> oraz rezygnację z wymogu ogólnej dostępności (§ 30 pkt 2 lit.l),
  - j) zwiększenia dla terenu usług 2 U wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9 – uwaga uwzględniona – w planie dla terenu 2 U przyjęty był wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 (§ 39 pkt 2 lit.f) - ze względu na ustaloną wysokość zabudowy dla tego terenu przyjęto większy wskaźnik intensywności;
- 39) uwagi zgłoszone przez właścicieli działki o numerze 118/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:
- a) wprowadzenia obowiązującej linii zabudowy wobec obu sąsiadujących z działką ulic – uwaga uwzględniona - w planie nastąpiła korekta linii zabudowy dla działki o numerze 118/4,
  - b) dopuszczenia obok funkcji zabudowy mieszkaniowej również usług nieuciążliwych, takich jak dopuszczone dla działek w bezpośrednim



sąsiedztwie ulicy Podleśnej – uwaga nieuwzględniona - w planie działka o numerze 118/4 położona jest w terenie, gdzie istniejące zainwestowanie stanowi zabudowa mieszkaniowa - z tego względu została ona zakwalifikowana jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 20 MN - zgodnie z ustaleniami planu (§ 7 ust.3) dopuszcza się tutaj, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację obiektów oraz lokali mieszczących usługi, w szczególności rzemieślnicze nieuciążliwe, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowe i administracji, o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej zabudowy - jest to dodatkowe ustalenie, które nie wynika wprost z prawa budowlanego (w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku) - stanowi to ponadto poszerzenie możliwości inwestowania w porównaniu z zapisami obowiązującego dotychczas planu miejscowego, gdzie są dopuszczone usługi nieuciążliwe wyłącznie w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu użytkowym - przywołany w uwadze sąsiedni teren 2 MN-U należy do terenów charakteryzujących się przemieszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz usługowej - zgodnie z zapisami planu na tych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji usług produkcyjnych oraz motoryzacyjnych, a dopuszczenie wyjątków (jak na terenie 2 MN-U) wynika z już istniejącego zainwestowania i zagospodarowania terenu - lokalizacja usługi o charakterze produkcyjnym lub motoryzacyjnym na tak małym i wąskim terenie, jak teren działki o numerze 118/4, w dodatku w połączeniu z funkcją mieszkaniową, nie dawałaby gwarancji ograniczenia uciążliwości do granic terenu,

- c) dopuszczenia zabudowy szeregowej 6 segmentów i naniesienia orientacyjnych linii podziału – uwaga nieuwzględniona - ustalenia zawarte w planie umożliwiają na terenie działki o numerze 118/4 lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej - powierzchnia działki (1 265 m<sup>2</sup>) pozwala na realizację na jej terenie 3 budynków wolnostojących (ustalona w projekcie minimalna powierzchnia działki 400 m<sup>2</sup>) lub 4 segmentów w zabudowie bliźniaczej (ustalona w projekcie minimalna powierzchnia działki 250 m<sup>2</sup>) - ze względu na charakter zabudowy w sąsiedztwie ul. Podleśnej (zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza) oraz ustalenia Studium, nie przewiduje się w tym rejonie zabudowy szeregowej - obowiązujący dotychczas plan miejscowy określał minimalną powierzchnię nowych działek 1 000 m<sup>2</sup>;
- 40) uwaga zgłoszona przez właścicielkę działki o numerze 104 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotycząca ewentualnego zaprojektowania dojazdu do działek o numerach: 106 i 104 poprzez działkę o numerze 107 – uwaga uwzględniona – w planie na działce o numerze 104 nie jest przewidziana droga wewnętrzna do obsługi działki o numerze 106 - nie przewiduje się również zmian w tym zakresie - nastąpiła także korekta orientacyjnych linii podziału terenu na działce o numerze 106, wskazująca na możliwość dojazdu do nowych działek, powstałych po ewentualnym podziale, od ulicy Podmiejskiej (1 KDL) lub ulicy wewnętrznej 12 KR.

§ 2. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 22 czerwca do 21 lipca 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 04 sierpnia 2023 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 244/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 128/2 (obręb 1) przy ul. Podleśnej/Jacka Malczewskiego/Podmiejskiej, dotyczące:
  - a) zwiększenia powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych na terenach usług do 1 800 m<sup>2</sup> – uwaga nieuwzględniona - ustalona w planie wielkość obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 1 300 m<sup>2</sup>) ma służyć zaspokajaniu lokalnych potrzeb - ograniczenie dotyczy tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów - wskazana w planie powierzchnia sprzedaży jest wystarczająca do prowadzenia działalności handlowej - zgodnie ze Studium na terenach podmiejskich zespołów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania podmiejskich terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość,
  - b) dopuszczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 27 MN lokalizacji „małych domów mieszkalnych” – uwaga nieuwzględniona - zgodnie z charakterem dzielnicy podmiejskiej oraz ustaleniami Studium, na terenie objętym planem nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej - według ustalonej w Studium kategorii przeznaczenia terenów PM (tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych) na terenach tych należy lokalizować zabudowę mieszkaniową w postaci budynków mieszkalnych jedno- lub dwurodzinnych, wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych - wyjątkowo dopuszczono w planie nową zabudowę jednorodzinną szeregową – jedynie w centralnej części osiedla, w sąsiedztwie już istniejących jej zespołów,
  - c) wykreślenia dla terenu 27 MN zakazu lokalizacji zabudowy wolnostojącej – uwaga nieuwzględniona - w ustaleniach ponownie wyłożonego do publicznego wglądu planu dla terenu 27 MN nie występował zakaz zabudowy wolnostojącej - zabudowa taka jest dozwolona - uwaga bezpodstawa,
  - d) podwyższenia dla terenu 27 MN wysokości zabudowy do 10 m – uwaga nieuwzględniona - wysokość zabudowy, zgodnie ze słowniczkiem w tekście planu (§5), jest dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, tzn. od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu - w zabudowie mieszkaniowej, przy 2 kondygnacjach nadziemnych oraz przy założeniu ustalonego w § 15 pkt 9 poziomu posadzki parteru do 0,7 m nad poziomem terenu, ustalona w planie wysokość do 9,0 m jest w pełni wystarczająca - jest to wysokość przyjęta zasadniczo dla zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze planu,
  - e) wykreślenia dla terenu 27 MN zapisu o lokalizacji ogólnodostępnego terenu zieleni i rekreacji z placem zabaw i elementami urządzenia terenu – uwaga

nieuwzględniona - dla zespołu zabudowy tej wielkości uważa się za niezbędne zapewnienie terenu zieleni i rekreacji - dla innych terenów zabudowy mieszkaniowej zaplanowano również takie tereny - w wyniku rozpatrzenia uwagi zgłoszonej po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wprowadzono w projekcie korektę ustaleń i częściowe obniżenie wymogów (zmniejszono wymaganą minimalną powierzchnię terenu zieleni i rekreacji z 750 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup> oraz zrezygnowano z wymogu ogólnej dostępności terenu) - ponadto miejsce lokalizacji terenu zieleni i rekreacji nie jest obligatoryjne – zgodnie z zapisami planu dopuszcza się zmianę lokalizacji w granicach terenu 27 MN, uwarunkowaną zmianą orientacyjnych linii podziału terenu, pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni terenu zieleni i rekreacji 300 m<sup>2</sup>;

- 2) uwagi zgłoszone przez właścicielkę działki o numerze 110 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:
- a) zmiany przebiegu drogi wewnętrznej 13 KR – uwaga uwzględniona – w planie nastąpiła korekta polegająca na zmianie przebiegu ulicy wewnętrznej w celu umożliwienia wydzielenia działki budowlanej o większej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę,
  - b) zmiany drogi 13 KR z wewnętrznej na dojazdową – uwaga nieuwzględniona - system komunikacji w planie był szczegółowo analizowany i jest zgodny z polityką miasta dotyczącą budowy sieci drogowej.

§ 3. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 24 października do 22 listopada 2023 roku do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag w ustalonym do dnia 06 grudnia 2023 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**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 2023 r. poz.977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40, z późn. zm.), zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji niniejszym planem obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

**§ 2.** Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1	<b>1 KDL</b>	Przebudowa ulicy klasy L (lokalnej) – istniejącej ulicy Podmiejskiej, wraz z sieciami uzbrojenia terenu
2	<b>2 KDL</b>	Przebudowa ulicy klasy L (lokalnej) – istniejącej ulicy Jacka Malczewskiego, wraz z pętlą autobusową i miejscem przesiadkowym oraz sieciami uzbrojenia terenu
3	<b>3 KDD 4 KDD</b>	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej), wraz z sieciami uzbrojenia terenu – część ulicy w granicach terenu objętego planem
4	<b>5 KDD</b>	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej) – ulicy Sybiraków, wraz z sieciami uzbrojenia terenu
5	<b>6 KDD</b>	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej), wraz z sieciami uzbrojenia terenu
6	<b>7 KDD</b>	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej) – ulicy Zofii Stryeńskiej, wraz z sieciami uzbrojenia terenu

7	<b>9 KDD</b>	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej), wraz z sieciami uzbrojenia terenu
8	<b>1 U-ZP</b>	Realizacja sieci oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na terenie zieleni urządzonej
9	<b>2 US-ZP</b>	Realizacja sieci oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na terenie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej
10	<b>1 ZP 2 ZP</b>	Realizacja sieci wodociągowej na terenie zieleni urządzonej
11	<b>1 IKP 3 IKP 5 IKP</b>	Realizacja pompowni ścieków sanitarnych i wód deszczowych

**§ 3. Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:**

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz.2556, z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

**§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz.1270, z późn. zm.), przy czym:**

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy lub mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

**§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg na terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.**

**2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r. poz.537, z późn. zm.), ze środków własnych Wód Miejskich Stargard Spółki z o.o. lub z budżetu miasta.**

**3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz.1385, z późn. zm.).**

**§ 6. Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.**

Załącznik nr 5  
do uchwały Nr LVIII/574/2023  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 19 grudnia 2023 r.  
Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej**

## UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXI/339/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków*.

Plan obejmuje teren o powierzchni 90,2 ha położony obrębach geodezyjnych 1 i 5, w północnej części Stargardu, ograniczony:

- 1) od strony północno-wschodniej – linią rozgraniczającą ulicy Podleśnej (bez ulicy),
- 2) od strony północno-zachodniej – granicą miasta,
- 3) od strony południowo-wschodniej – linią rozgraniczającą obejścia północnego miasta (bez obejścia),
- 4) od strony południowej – linią kolejową Poznań - Szczecin.

Teren opracowania jest częściowo zainwestowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną – w postaci osiedla położonego w centralnej części terenu. Południową część obszaru zajmuje teren kolei PKP (magistralna linia kolejowa nr 351 relacji Poznań-Szczecin). Pozostałe tereny to enklawy zabudowy usługowej i usługowo-mieszkalnej oraz głównie uprawy rolne, w znacznej mierze odłogowane, ugory, nieużytki oraz zieleń nieurządzona.

Aktualnie na terenie opracowania obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Jana Matejki, Wojciecha Kossaka, Podmiejskiej, Podleśnej*, uchwalony uchwałą Nr XLVI/496/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 102, poz.1898 oraz z 2015 r. poz.4118).

Zgodnie z obowiązującym planem obszar istniejącego osiedla to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, gdzie podstawową funkcją jest funkcja mieszkaniowa, a przeznaczenie dopuszczalne – to usługi nieuciążliwe, lokalizowane w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym. Na pozostałym obszarze – stanowiącym większą część terenu objętego planem – ustalenia planu przewidują zabudowę usług rzemiosła na działkach o stosunkowo dużej powierzchni, z dopuszczeniem mieszkań dla właściciela, bądź personelu – wykluczając możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako samodzielnej.

W związku z intensywnym rozwojem budownictwa mieszkaniowego w rejonie opracowania (zarówno na terenie miasta, jak i sąsiadujących gruntach Gminy Stargard) uznano za niezbędne opracowanie planu miejscowego, w którym podstawowym przeznaczeniem terenu będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o wyższej niż dotychczas intensywności, z dopuszczeniem usług jako funkcji uzupełniającej.

Podstawowym celem projektu planu jest zapewnienie warunków do dalszego rozwoju osiedla zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem zróżnicowania zabudowy pod względem typów oraz intensywności – dla stworzenia możliwie szerokiej oferty inwestycyjnej – oraz zaoferowanie nowym mieszkańcom i użytkownikom propozycji przestrzeni o atrakcyjnej strukturze, umożliwiającej identyfikację z obszarem – poprzez wykreowanie w krajobrazie amorficznym nowej struktury przestrzennej z elementami umożliwiającymi identyfikację, z udziałem przestrzeni publicznych, takich jak: ulica, skwer, ogólnodostępne osiedlowe tereny zieleni, rekreacji i sportu.

Sporządzony projekt planu uwzględnia wyposażenie terenu w funkcje usługowe dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym, porządkowanie i rozbudowę istniejącego układu przestrzennego – ze szczególnym uwzględnieniem stanu władania, poszanowaniem własności osób fizycznych oraz racjonalnych podziałów gruntów, a także wykształcenie czytelnego układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru, dowiązanego do głównych ciągów komunikacyjnych – ulic Podleśnej i Podmiejskiej – wraz z układem ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Poprawa walorów krajobrazowych nastąpi poprzez kształtowanie zabudowy o gabarytach, formie oraz układzie zgodnymi z warunkami i tradycją lokalną, a także kształtowanie zieleni. Projekt planu zapewnia ochronę istniejącej zieleni wysokiej, realizację nowego zasobu zieleni poprzez wprowadzenie obowiązku nowych nasadzeń, zwłaszcza wzdłuż ciągów komunikacyjnych, lokalizację ogólnodostępnych osiedlowych terenów zieleni, rekreacji i sportu, wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej oraz właściwy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów elementarnych.

Obsługę komunikacyjną oraz w zakresie obsługi inżynierskiej zapewnia się poprzez układ istniejących i projektowanych ulic publicznych i wewnętrznych oraz tereny infrastruktury położone w granicach planu. Plan zakłada pełną obsługę komunikacyjną poprzez wykształcenie układu ulic publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz dojazdów i ciągów pieszych wewnątrz terenów elementarnych, ich powiązanie z sąsiedztwem, a także uporządkowanie i rozbudowę układu infrastruktury, z uwzględnieniem rozwiązań chroniących środowisko.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwaną dalej 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* (zwaną dalej ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 8 listopada 2021 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 10 listopada 2021 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz w dniu 11 listopada 2021 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 27 lipca 2022 r. wnioski do planu - 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 07 marca do 04 kwietnia 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 27 lutego 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 30 marca 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami - art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 21 kwietnia 2023 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 54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęło 40 pism z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 122/23 z dnia 12 maja 2023 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) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, dotyczące: zasad zabudowy i zagospodarowania części terenów, wprowadzenia stref zieleni izolacyjnej na terenie usług przy ul. Podmiejskiej, na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz likwidacji jednej z ulic wewnętrznych, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu części projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 22 czerwca do 21 lipca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 14 czerwca 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 27 czerwca 2023 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,
- 15) wyznaczono termin do 04 sierpnia 2023 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,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 244/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 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,
- 17) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, polegające na częściowej likwidacji jednej z ulic wewnętrznych oraz zmianie przeznaczenia części terenów, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 18) po raz trzeci wyłożono do publicznego wglądu fragment projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 24 października do 22 listopada 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 16 października 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 9 listopada 2023 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,
- 19) wyznaczono termin do 6 grudnia 2023 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 54 ust.3 ustawy o uioś,
- 20) w wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu:

PM – tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych,

KK – tereny komunikacji kolejowej.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Studium ustala: „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.” Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 68 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze planu – z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego – w wysokości 30%.

Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utworzono zbiór danych przestrzennych, obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie,
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art.67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dane przestrzenne do planu miejscowego (zapisane w formie elektronicznej) stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o pizp.**

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych i projektu planu uwzględnione zostały określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: wymagania ładów przestrzennych, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe,

wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W szczególności wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
Projekt planu poprzedzono sporządzeniem koncepcji planu, będącej wynikiem analiz urbanistycznych, w której przedstawiono, w oparciu o główne założenia projektowe, zasady rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady kształtowania nowej oraz uzupełnień istniejącej zabudowy, zasady kształtowania zieleni i komunikacji oraz zasady obsługi inżynierskiej, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiadującymi.  
Konstrukcja tekstu planu, słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu (§ 5) oraz powiązania tekstu z rysunkiem planu ograniczają dowolność interpretacji ustaleń. Ustalenia ogólne § 6 ÷ § 27 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:  
W ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dla terenów elementarnych określono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające położenie obszaru objętego planem, jego walory architektoniczne i krajobrazowe, a także sąsiedztwo obszaru objętego planem.  
Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, linie zabudowy, zasady kształtowania nowej zabudowy oraz przekształceń zabudowy istniejącej (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy, kształt dachów, kolorystyka obiektów), zasady kształtowania zieleni, zasady podziału oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną), zasady kształtowania przestrzeni publicznych, a także zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:  
W § 21 ÷ § 25 tekstu planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Na obszarze planu, położonym w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu. W § 20 pkt 11 wprowadzono ustalenia zapewniające pozyskiwanie energii ze źródeł o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
W § 26 ÷ § 27 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których ustalono strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oraz rygory obowiązujące w strefie.

Teren objęty planem położony jest w całości w granicach proponowanego obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK-06 „Dolina Iny” – wymogi ochrony krajobrazu kulturowego są realizowane poprzez ustalenia planu.

Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej,

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

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

W § 15 pkt 12 oraz § 20 pkt 3 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony i zabezpieczenia ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, w tym zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych. W § 19 pkt 2 lit.c zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 21 ust.2, § 23 ust.2 i 3, § 24) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych,

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne przestrzeni wydobyto w projekcie planu poprzez ustalenia mające na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do obecnego planu miejscowego oraz do istniejącego stanu zagospodarowania:

przeznaczenie terenów niezainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, rozszerzenie możliwości funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkalnej i usługowej, wykreowanie terenów usług edukacji oraz urządzeń sportu, rekreacji i zieleni ogólnodostępnej w powiązaniu z ciągami komunikacji pieszej i rowerowej, a także poprzez uwzględnienie potrzeb właścicieli terenu, wyrażonych we wnioskach do planu.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie stanowiła koszt dla budżetu gminy, wynikający głównie z realizacji zaplanowanych dróg publicznych, wraz z sieciami uzbrojenia terenu oraz terenów sportu, rekreacji i zieleni publicznej. Stosunkowo niewielkim kosztem będzie nabycie gruntów pod powyższe zadania, gdyż ich lokalizację zaplanowano głównie na gruntach będących własnością gminy. Nowe przeznaczenie niezabudowanej części obszaru planu może skutkować wzrostem wartości rynkowej gruntów, co warunkowo umożliwi pobranie opłaty jednorazowej („renty planistycznej”).

W wyniku realizacji ustaleń planu należy się spodziewać dodatkowych wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości (od gruntów i od budynków). Realizacja ustaleń planu będzie wymagać na części obszaru podziałów geodezyjnych na mniejsze, niż obecnie istniejące, działki budowlane, czego skutkiem będzie wzrost ich wartości rynkowej i możliwość pobrania opłaty adiacenckiej z tego tytułu. W przypadku zrealizowania na części obszaru dróg i gminnej sieci uzbrojenia terenu nastąpi również wzrost wartości rynkowej gruntów prywatnych, co również stworzy możliwość pobrania opłaty adiacenckiej,

- 7) prawo własności:

Jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski właścicieli nieruchomości o zmianę planu obowiązującego. W projekcie planu uwzględniono wnioski właścicieli terenu oraz możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

Projekt opracowano z poszanowaniem prawa własności terenów, wyrażającym się w dyspozycjach funkcjonalnych, przebiegu granic terenów elementarnych oraz zasadach dotyczących podziałów oraz ewentualnych scaleń nieruchomości,

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa,

9) potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów niezabudowanych na cele mieszkalnictwa w zabudowie jednorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami Studium dla przedmiotowego obszaru (tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych), wprowadzenie nowej zabudowy, wzrost standardów urbanistycznych, zaprojektowanie zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, a także poprzez wyznaczenie w planie terenów o charakterze przestrzeni publicznych – terenów usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz terenów komunikacji drogowej publicznej,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.

W § 20 zawarto ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, a w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – zasady obsługi inżynierskiej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

W § 20 zawarto również ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków specjalnych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,

11) 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*, a także poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

O przystąpieniu do sporządzania planu zawiadomiono zgodnie z wymogami ustawy, informując o możliwości składania wniosków. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowywania projektu; część z nich została uwzględniona.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, przedstawionym w prognozie oddziaływania na środowisko. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu wniesiono 40 pism z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna. Do powtórnie wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 pisma z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu po raz trzeci części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się kolejna otwarta dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły pisma z uwagami.

Wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zrealizowano poprzez ustalenie w planie przeznaczenia oraz potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) poszanowania układu urbanistycznego, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu istniejącego osiedla mieszkalnego oraz umożliwienie zmian poprzez uzupełnienie nową zabudową, wpisaną w istniejący układ przestrzenny,
- 2) wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag,
- 3) analiz wykonanych przy opracowaniu projektu planu oraz prognoz: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu,
- 4) polityki przestrzennej Gminy-Miasto Stargard określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard.

Wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono poprzez planowanie nowej zabudowy zgodnie z wymaganiami układu przestrzennego, zasadami efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni, w następujący sposób:

- 1) w zakresie kształtowania struktur przestrzennych – przy założeniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: układ komunikacyjny drogowy zaprojektowano w oparciu o istniejący układ ulic, z dążeniem do maksymalnie efektywnego przebiegu nowych ulic oraz przy uwzględnieniu istniejącego układu podziałów własnościowych i wykorzystaniu terenów już wydzielonych pod drogi,
- 2) w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez planowaną przebudowę istniejącej pętli autobusowej, zlokalizowanej w centrum terenu objętego planem, z wydzielaniem miejsc dla obsługi komunikacyjnej, związanej z możliwością zmiany środka komunikacji, czyli dojazdu samochodem, rowerem lub dojściem pieszo i kontynuowania podróży autobusem - miejsca te zlokalizowano przy ulicy zbiorczej (ulica Podleśna) jako miejsca postojowe dla samochodów, rowerów oraz lokalne miejsca rekreacji i odpoczynku dla pieszych,
- 3) w zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez zaprojektowanie układu komunikacyjnego zapewniającego bezpieczną komunikację pieszą i rowerową poprzez wydzielone ciągi piesze, pieszo-rowerowe oraz w ruchu ogólnym na ulicach w strefach ruchu uspokojonego - zaplanowano uliczne ciągi pieszo-rowerowe połączone z układem dróg istniejących tranzytowych i przystankami komunikacji zbiorowej, a także z projektowanymi ciągami rekreacyjno-spacerowymi, prowadzonymi wzdłuż pasm zieleni izolacyjnej,
- 4) w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez planowane uzupełnienia zabudowy istniejącej oraz rozbudowę istniejącego osiedla przy uwzględnieniu:
  - nowo realizowanej zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej,

- zgłoszonych do planu wniosków, wyrażających potrzeby właścicieli terenów,
- powstającej w sąsiedztwie, na terenie Gminy Stargard, zabudowy jednorodzinnej o podobnym charakterze jak na terenie objętym planem.

### **Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o pizp. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2019 roku. W jej wyniku 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.

W wyniku tej oceny dopuszczono dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta.

Na podstawie Studium opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów miasta. Plany te sporządzane są z uwzględnieniem zapisów Studium, gdyż zgodnie z art.20 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalany plan nie może naruszać ustaleń Studium.

Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z powyższym dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania powyższych rozwiązań i uwzględnia je w stopniu adekwatnym do poziomu szczegółowości rozwiązań planistycznych, uwzględniając zasady czytelności przekazu architektonicznego i powszechnej dostępności w kształtowaniu przestrzeni publicznych oraz potrzeby wrażliwych grup społecznych. W projekcie planu przewidziano miejsca umożliwiające kontakty międzyludzkie i podtrzymywanie aktywności życiowej.

### **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. 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.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje bezpośrednio skutków finansowych. Jednak po uchwaleniu planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji części zaplanowanych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy *o samorządzie gminnym*. W planie przewidziano budowę dróg publicznych (wraz z sieciami uzbrojenia terenu) oraz realizację terenów sportu, rekreacji i zieleni publicznej. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Wydatki budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat. Z kolei przychody gminy wynikać mogą z opłaty adiacenckiej

związanej ze wzrostem wartości gruntów prywatnych na skutek wybudowania infrastruktury technicznej (dróg i sieci) i z opłaty adiacenckiej związanej z geodezyjnym podziałem nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z zasadami podziału określonymi w planie. Nowe przeznaczenie niezabudowanej części obszaru planu może skutkować wzrostem wartości rynkowej gruntów, co warunkowo umożliwi pobranie opłaty jednorazowej („renty planistycznej”). Przewidywać należy również wzrost wysokości podatków od nieruchomości (od gruntów, w części jako skutek planu aktualnie obowiązującego, a także od budynków, w tym lokali, których liczba wzrośnie w związku z intensyfikacją zabudowy wynikającą z ustaleń obecnie procedowanego planu). Na obszarze planu występują nieruchomości komunalne przeznaczone do sprzedaży.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do projektu uchwały.

  
Prezydent Miasta  
Rafał Łajac