DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 listopada 2025 r.

Poz. 5007

Podpisany przez:
Karol Śmist; ZUW
Data: 14.11.2025 13:06:58

UCHWAŁA NR XIX/173/2025
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, Głównej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024 poz. 1130, 1097 i 1940 oraz z 2025 r. poz.527 i 680), w związku z art.67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz.1688, z 2024 r. poz.1824 oraz z 2025 r. poz.527), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIX/598/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, Głównej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard" (uchwała Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r.), uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, Głównej**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:1 000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne
Rozdział 1.
Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 49,53 ha, położony w południowej części miasta, ograniczony ulicami Juliana Ursyna Niemcewicza i Główną, rzeką Małą Iną oraz granicami miasta.

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

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

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

§ 4. Ustalenia planu regulują:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 5. Ustalenia planu nie regulują:

1) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

Rozdział 2.
Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

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

2. Ustalenia tekstu planu składają się z:

1) ustaleń wstępnych;

2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem planu;

3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;

4) ustaleń końcowych;

5) ustaleń wynikających z rysunku planu.

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

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

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

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

§ 8. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) **klasa przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie klasy przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno–przestrzennej;

2) **teren elementarny -** należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo-literowym;

3) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;

4) **zabudowa** - należy przez to rozumieć wszystkie budynki i budowle znajdujące się na terenie określonym w ustaleniach planu;

5) **działka** – należy przez to rozumieć określoną w planie działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - linia ta nie dotyczy: niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu - wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy następujących elementów zabudowy: niezadaszonych schodów wejściowych do budynków, podjazdów i tarasów o wysokości do 0,50 m n.p.t., podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

8) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane – linie te określone są jako:

   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu - są to obowiązujące linie podziału terenu,

   b) dopuszczalne linie podziału terenu - oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia;

9) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

10) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;

11) **obiekt zabytkowy** – należy przez to rozumieć obiekt, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową: historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;

12) **zabudowa pierzejowa** - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, sytuowaną na granicy działki, tworzącą ciągi elewacji, stanowiących ścianę wnętrza urbanistycznego - ulicy lub placu;

13) **szczególne wymagania architektoniczne** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;

14) **akcent architektoniczny** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub małą architekturę (rzeźba, pomnik), które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;

15) **rewitalizacja oraz rewaloryzacja zabudowy i zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć zespół działań, których celem jest przeprowadzenie kompleksowych remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Teren objęty planem położony jest w części w granicach użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – III”, na terenie którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

1) park przy willi w zespole zabytkowego młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej;

2) pomnikowe okazy drzew;

3) alejowe nasadzenia drzew o wartościach kompozycyjnych i przyrodniczych wzdłuż ulic: Głównej i Juliana Ursyna Niemcewicza.

7. Dla ochrony elementów cennych przyrodniczo w planie wyznaczono tereny elementarne zieleni naturalnej: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 1ZPW i 1WS-ZN.

§ 10. 1. Teren objęty planem położony jest w obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard – Goleniów, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. Teren objęty planem położony jest w części w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – w granicach planu nie wprowadza się inwestycji lub działalności mogących negatywnie wpływać na zasoby złoża.

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

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

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Na terenie objętym planem ze względu na wartości kulturowe ochroną obejmuje się następujące elementy historycznego zagospodarowania:

1) obiekty wchodzące w skład zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

   a) willa dyrektora młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej 10,

   b) zespół zieleni parkowej wraz z altaną parkową i schronem przy willi,

   c) budynek administracyjny z laboratorium przy ulicy Głównej 12;

2) obiekty wchodzące w skład zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej, nie ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

   a) budowle hydrotechniczne związane z funkcjonowaniem młyna,

   b) fragment ulicy Głównej na odcinku przechodzącym przez zespół zabudowań młyna „Kluczewo”;

3) obiekty zespołu podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, nieujęte w gminnej ewidencji zabytków – domy przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza: 15, 17, 19, 21, 23 i 25;

4) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Kluczewo, stan.1 (AZP: 33-10/19), Kluczewo, stan.3 (AZP: 33-10/20) i Kluczewo, stan.4 (AZP: 33-10/21).

2. Szczegółowe wytyczne dotyczące kształtowania i ochrony elementów historycznego zagospodarowania zawierają ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 15. 1. Dla ochrony obiektów wymienionych w § 14 ust.1 pkt 1, 2 ustala się w planie obszar ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej.

2. Granice obszaru określa rysunek planu.

3. Wymogiem ochrony w obszarze jest:

1) zachowanie elementów układu;

2) prowadzenie działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych, z rekonstrukcją włącznie, w oparciu o zachowane obiekty, historyczne relikty oraz materiały archiwalne;

3) utrzymanie historycznej linii zabudowy i zasad podziałów geodezyjnych;

4) zachowanie istniejącej zabudowy o wartości kulturowej;

5) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem;

6) opiniowanie dokumentacji projektowych i wszelkich prac rewaloryzacyjnych, budowlanych oraz wycinek drzew z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 16. 1. Dla ochrony stanowisk archeologicznych wymienionych § 15 ust.1 pkt 4 wyznaczono strefę „W.II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej -objęte strefami są tereny wokół stanowisk: nr 1 (AZP: 33-10/19), nr 3 (AZP: 33-10/20), oraz strefę „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej wokół stanowiska nr 4 (AZP: 33-10/21).

2. Granice stref: „W.II” i „W.III” określa rysunek planu.

3. W granicach stref ochrony archeologiczno – konserwatorskiej obowiązuje:

1) przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wykonywanie prac ziemnych w granicach strefy wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia ww. organu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Ochroną konserwatorską poprzez plan obejmuje się komponowane nasadzenia drzew wzdłuż ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza i Głównej, wskazane na rysunku planu, jako istotne elementy krajobrazu podmiejskiego.

2. Ochronie podlega skład gatunkowy i sposób wykonania nasadzeń.

3. Wymogiem ochrony nasadzeń drzew wzdłuż ulic jest:

1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;

2) uporządkowanie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu;

3) opiniowanie dokumentacji projektowych prac budowlanych mogących uszkodzić drzewostan oraz prac rewaloryzacyjnych i wycinek drzew z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym przestrzeni publicznych

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) **MNB** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) tereny usług:

a) **UH** – teren usług handlu,

b) **UL –** teren usług rzemieślniczych,

c) **UT** – teren usług turystyki,

d) **UG** – teren usług gastronomii,

e) **US** – teren usług sportu i rekreacji,

f) **UK** – teren usług kultury i rozrywki;

3) tereny komunikacji:

a) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- **KDL** – teren drogi lokalnej,

- **KDD** – teren drogi dojazdowej,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i pieszo-rowerowej:

- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) tereny obsługi komunikacji:

- **KOP** – teren parkingu,

- **KOR** – teren placu lub rynku;

4) teren infrastruktury technicznej - **IK** – teren kanalizacji;

5) tereny rolnictwa:

a) **RNR –** teren gruntów ornych oraz upraw,

b) **RA** – teren akwakultury i obsługi rybactwa;

6) teren wód - **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

7) tereny zieleni:

a) **ZN** – teren zieleni naturalnej,

b) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej,

c) **ZD** – teren ogrodów działkowych.

2. Na terenie planu ustalono tereny o mieszanych klasach przeznaczenia: **MNW-MNB, MNW-UG-UK, MNW-RA, MW-UH-UL, MW-UT-UG, MWW-UT, UG-US, KDL-WS, KOP-RNR, RNR-ZD** i **WS-ZN**, dla których klasy przeznaczenia mogą być realizowane pojedynczo lub łącznie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

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

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie:

1) budynków jednorodzinnych wolnostojących (**MNW**) i bliźniaczych (**MNB**);

2) budynków gospodarczych związanych z utrzymaniem domu i ogrodu;

3) pomieszczeń służących indywidualnemu miejscu pracy;

4) ogrodów i szklarni;

5) garaży i miejsc do parkowania, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;

6) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;

7) dojazdów i dojść;

8) zieleni urządzonej.

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

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

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

§ 20. 1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW** przeznacza się przede wszystkim na cele mieszkaniowe realizowane w zabudowie wielorodzinnej.

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

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie:

1) budynków wielorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie pierzejowej (**MW**), lub tylko budynków wolnostojących (**MWW**);

2) pomieszczeń służących indywidualnemu miejscu pracy;

3) garaży i miejsc do parkowania, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;

4) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;

5) dojazdów i dojść;

6) elementów zagospodarowania służących rekreacji;

7) zieleni urządzonej.

4. Inne użytkowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

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

6. Na terenie objętym planem wyznaczono, w zależności od formy zabudowy tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MWW-UT, 1MW-UH-UL** i **1MW-UT-UG,** dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej klasy przeznaczenia odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

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

2. Na terenach usług dopuszcza się lokalizowanie obiektów służących usługom: handlu (**UH**), rzemiosła (**UL**), turystyki (**UT**), gastronomii (**UG**), sportu i rekreacji (**US**) oraz kultury i rozrywki (**UK**).

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

1) mieszkań wbudowanych dla dozoru lub właściciela;

2) miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce;

3) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;

4) dojść i dojazdów;

5) przestrzeni publicznych;

6) elementów urządzenia terenu i wyposażenia terenu właściwego dla funkcji podstawowej;

7) zieleni urządzonej.

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

5. Na terenie objętym planem wyznaczono, w zależności od rodzaju świadczonych usług, tereny oznaczone symbolami: **1MNW-UG-UK, 1MW-UH-UL, 1MW-UT-UG, 1MWW-UT, 1UG-US** i **1US,** dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej klasy przeznaczenia odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

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

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

1) przyulicznych pasów parkingowych i zatok parkingowych dla samochodów;

2) ogólnodostępnych parkingów;

3) ścieżek i parkingów rowerowych;

4) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;

5) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;

6) urządzeń organizacji ruchu;

7) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

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

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

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

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

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

8. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDL-WS** (ulica Główna), **5KDL, 6KDL** (ulica Juliana Ursyna Niemcewicza), **1KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP** oraz tereny obsługi komunikacji: **1KOP, 2KOP**, **3KOP**, **1KOP-RNR** i **1KOR**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady kształtowania i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej klasy przeznaczenia odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

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

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

1) infrastruktury kanalizacyjnej (**IK**);

2) zabudowy, jeśli jest niezbędna dla obsługi funkcji;

3) zieleni izolacyjnej.

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

4. Na terenie objętym planem wyznaczono teren kanalizacji oznaczony symbolem **1IK,** dla którego ustalono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

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

2. Na terenach zieleni naturalnej zabrania się:

1) zmiany naturalnego składu siedlisk;

2) prowadzenia upraw polowych;

3) zalesiania;

4) zakładania sadów i plantacji krzewów;

5) lokalizowania wszelkiej zabudowy.

3. Na terenach zieleni naturalnej nakazuje się:

1) zachowanie i ochronę naturalnych zbiorowisk roślinnych;

2) usuwanie gatunków inwazyjnych.

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

1) utrzymanie elementów infrastruktury technicznej;

2) budowę i utrzymanie melioracji wodnych;

3) prowadzenie tras pieszych i rowerowych.

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

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

§ 25. 1. **Tereny zieleni urządzonej – ZP** przeznacza się na cele funkcji rekreacyjnej.

2. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizowanie:

1) komponowanych zespołów zieleni;

2) elementów zagospodarowania i wyposażenia terenu w formie dostosowanej do specyfiki terenów;

3) komponowanych układów wodnych;

4) tras pieszych i rowerowych;

5) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów.

3. Na terenach zieleni urządzonej wysokiej **ZPW** dopuszcza się wyjątkowo, w miejscach wskazanych na rysunku planu, lokalizację obiektów architektury służących funkcjonowaniu i obsłudze terenu parkowego.

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

5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujący teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZPW,** dla którego w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 26. 1. **Tereny ogrodów działkowych - ZD** przeznacza się na cele utrzymania i rozwoju ogrodów działkowych, stanowiących tereny rolne – upraw ogrodniczych, służące przede wszystkim wypoczynkowi.

2. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych dopuszcza się lokalizację:

1) altan i małych, parterowych domów letnich o powierzchni nieprzekraczającej 35 m^2, niesłużących stałemu zamieszkaniu;

2) budynku świetlicy;

3) ogólnodostępnych terenów sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw;

4) ogólnodostępnych alejek spacerowych i miejsc odpoczynku;

5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków, gromadzeniu śmieci oraz kompostowaniu;

6) melioracji wodnych.

3. Na terenach ogrodów działkowych zabrania się:

1) prowadzenia upraw polowych;

2) zalesiania;

3) zakładania sadów i plantacji krzewów;

4) lokalizowania zabudowy innej niż wskazana w ust.2;

5) urządzania parkingów;

6) uprawy roślin gatunków inwazyjnych.

4. Inne użytkowanie terenów ogrodów działkowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny ogrodów działkowych oznaczony symbolami: **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 1RNR- ZD** i **2RNR-ZD,** dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 27. 1. **Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - RN** służą prowadzeniu upraw polowych zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. Na terenach tych dopuszcza się jedynie:

1) grunty orne oraz uprawy (**RNR**);

2) utrzymanie zadrzewień śródpolnych i wiatrochronnych;

3) utrzymanie melioracji wodnych;

4) budowę i utrzymanie dróg, linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej.

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

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

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

§ 28. 1. **Tereny akwakultury i obsługi rybactwa - RA** służą prowadzeniu gospodarki rybnej.

2. Na terenach akwakultury i obsługi rybactwa dopuszcza się lokalizowanie:

1) zbiorników wodnych przystosowanych do chowu i hodowli ryb, których budowa i funkcjonowanie pozwalają na okresowe odwodnienie;

2) urządzeń i budowli hydrotechnicznych służących utrzymaniu stawów;

3) budynków gospodarczych dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rybackiego i świadczenia usług agroturystycznych, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do własnej działki;

4) miejsc do parkowania, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;

5) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzających ścieki;

6) dojazdów i dojść;

7) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenów akwakultury i obsługi rybactwa poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

4. Lokalizacja nowych obiektów stawowych oraz warunki funkcjonowania już istniejących są uzależnione od spełnienia warunków w strefach ochronnych.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny akwakultury i obsługi rybactwa oznaczone symbolami: **1RA** i **1MNW-RA,** dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

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

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

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

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

§ 30. 1. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 1KOR, 1KDL-WS** i **1ZPW**.

2. Obszary przestrzeni publicznej są terenami ogólnodostępnymi.

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

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

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

1) dla zabytkowego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo”:

a) zachowanie i rewitalizacja historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo”, obejmującego zespół zabudowy, zieleni parkowej oraz stawów i urządzeń wodnych związanych z funkcjonowaniem młyna,

b) zapewnienie warunków dla harmonijnego wprowadzenia nowych funkcji do istniejących obiektów;

2) dla strefy naturalnej wzdłuż rzeki Mała Ina, terenu akwakultury i terenów rolnych:

a) zachowanie cennego terenu zieleni naturalnej, w tym użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”,

b) utrzymanie przedpola ekspozycji zespołu młyna „Kluczewo” w postaci otwartych terenów zieleni naturalnej i wód,

c) zapewnienie harmonijnego sąsiedztwa terenów zurbanizowanych i naturalnych;

3) dla strefy terenów usługowych u zbiegu ulic Juliana Ursyna Niemcewicza i Głównej:

a) zagospodarowanie i zabudowa terenu dla potrzeb funkcji mieszkaniowych i usługowych,

b) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej;

4) dla strefy terenów sportowych:

a) rozbudowa istniejącego zespołu obiektów sportowych wraz z infrastrukturą usługową i obsługującą,

b) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu oraz organizacja parkingów;

5) dla strefy ogrodów działkowych:

a) utrzymanie dotychczasowej funkcji oraz udostępnienie i zagospodarowanie terenu nowego zespołu ogrodów działkowych i rekreacji indywidualnej,

b) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu oraz organizacja parkingów,

c) zapewnienie dostępności terenu, rozbudowa układu ogólnodostępnych tras pieszo-rowerowych;

6) dla strefy zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza:

a) rewaloryzacja i uzupełnienie historycznego zespołu zabudowy jednorodzinnej,

b) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu,

c) zapewnienie harmonijnego sąsiedztwa terenów mieszkaniowych i terenów otwartych.

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

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

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

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

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

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, w tym minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, dla których bezpośrednio obowiązują ustalenia określone w planie;

4) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji ustala się wymóg podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;

5) dopuszcza się podział terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodne ze standardami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych;

6) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

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

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

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

§ 35. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy (obowiązującymi i nieprzekraczalnymi) określonymi na rysunku planu;

2) poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie przewodów i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz podziemnych obiektów obrony cywilnej;

3) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków muszą być dokonywane zgodnie z ustaleniami planu;

4) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki ustalonej w planie;

5) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać wygląd - kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz koloryt otoczenia;

6) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce posiadającej minimalne parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

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

1) dwa miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz 1,5 miejsca w zabudowie wielorodzinnej;

2) jedno miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;

3) jedno miejsce do parkowania na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;

4) jedno miejsce do parkowania na 1 pokój hotelowy lub apartament;

5) jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

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

4. W ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż:

1) jedno miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;

2) dwa miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 40;

3) trzy miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 40.

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

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

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

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej

§ 37. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) układ komunikacyjny terenu należy powiązać z układem komunikacyjnym miasta: ulicą Juliana Ursyna Niemcewicza i ulicą Główną;

2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy zapewnić z projektowanych ulic układu obsługującego: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDL-WS, 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR;

3) wskazane w planie klasy ulic oraz określenie ich parametrów stanowią ustalenia planu, określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

§ 38. Ustala się następujące zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

1) obsługę inżynieryjną należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic wskazanych na rysunku planu, sieci uzbrojenia podziemnego kolidujące z planowaną zabudową, z wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów obrony cywilnej;

4) szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teletechniczne należy projektować i realizować jako elementy podziemne lub wbudowane budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu;

5) należy zachować i utrzymać w dobrym stanie technicznym urządzenia melioracji wodnych szczegółowych znajdujące się na terenie objętym planem - dopuszcza się przebudowę lub budowę sieci urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla realizacji ustalonego planem zagospodarowania i zabudowy terenu;

6) dopuszcza się zmianę rzędnej terenu jedynie dla realizacji zabudowy zgodnej z planem - zmiana rzędnej terenu nie może wpłynąć negatywnie na warunki zabudowy działek sąsiednich.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;

4) ustala się zakaz prowadzenia nowych sieci napowietrznych poza istniejącymi na obszarze objętym planem;

5) elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia kolidująca z planowanym zagospodarowaniem – dopuszcza się skablowanie lub usunięcie;

6) wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy, o szerokości:

   a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN -14 m (po 7 m po każdej ze stron osi linii),

   b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV- 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

c) dla linii kablowych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii);

7) rzeczywista odległość nowoprojektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie normy wynikające z przepisów odrębnych;

8) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych;

9) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, odnawialnych źródeł energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych;

10) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

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

1) zasilanie obiektów z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;

3) dopuszcza się zasilanie zabudowy w gaz z indywidualnych zbiorników podziemnych;

4) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych;

5) wymagana minimalna średnica sieci gazowej ø 25 mm.

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

1) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła spełniających normy dotyczące ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła, panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

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

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

3) zakaz prowadzenia napowietrznej sieci telekomunikacyjnej.

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

1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych w systemie zbiorowego zaopatrzenia z ujęcia komunalnego w Stargardzie - poza obszarem objętym planem;

2) wymóg podłączenia inwestycji do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

3) minimalna średnica sieci wodociągowej ø 80 mm;

4) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;

5) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) wymóg podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej;

2) wymóg budowy rozdzielczego układu kanalizacyjnego, w tym przepompowni ścieków;

3) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ø150 mm;

4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki, z wymogiem odprowadzenia ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków;

5) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej - wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości;

6) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do gruntu wyłącznie po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z zasadą gospodarowania wodami opadowymi na terenie miasta;

7) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działki,

8) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczenia oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;

9) segregacja odpadów i ich usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;

10) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowanych w obiektach, z zapewnieniem dostępu pojazdu specjalistycznego odbierającego odpady.

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

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych
Rozdział 1.
Ustalenia dla terenów mieszkaniowych

§ 46. Dla terenów o symbolach: 1MNW o powierzchni 0,198 ha i **2MNW** o powierzchni 0,085 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 19,

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

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,

b) istniejąca zabudowa do zachowania lub zmiany zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego,

c) wysokość zabudowy:

- 1MNW - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5,5 m,

- 2MNW - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,

d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38º do 45º, kryte dachówką,

e) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10º,

f) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,

g) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,

h) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

i) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,60,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych lub wolnostojących;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicach sąsiednich, na zasadach określonych w § 38 ÷ § 45,

b) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i wolnostojących zbiorników na gaz płynny;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) wjazd na posesję z ulicy wewnętrznej 2KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard – Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren 1MNW w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 47. Dla terenów o symbolach: 3MNW o powierzchni 0,388 ha i **4MNW** o powierzchni 0,399 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 19,

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

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 700 m^2 oraz minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, kąta położenia granic działki 90º w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,

b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,

c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38º do 45º, kryte dachówką,

d) dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10º,

e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,

f) dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,

g) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,

h) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,

i) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,60,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza 6KDL oraz w istniejących i planowanych ulicach wewnętrznych: 5KR, 6KR, 7KR i 8KR, na zasadach określonych w § 38 ÷ § 45,

b) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,

c) istniejąca linia średniego napięcia, oznaczona na rysunku planu, do likwidacji;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) wjazdy na posesje z istniejących i planowanych ulic wewnętrznych: 5KR i 6KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) teren 3MNW w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 48. Dla terenów o symbolach: 1MNW-MNB powierzchni 1,358 ha, **2MNW-MNB** o powierzchni 0,705 ha, **3MNW-MNB** o powierzchni 0,849 ha i **4MNW-MNB** o powierzchni 0,822 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, zgodnie z ustaleniami dla klas przeznaczenia MNW i MNB w § 19,

b) klasy przeznaczenia terenu: MNW i MNB mogą być realizowane zamiennie,

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

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 700 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej oraz odpowiednio minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m i 10,5 m, kąta położenia granic działki 90º w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub drogę stanowiącą bezpośredni dojazd do działki oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z zabudową towarzyszącą,

b) dla obiektów zespołu podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza 15, 17, 19, 21, 23 i 25 ustala się:

- zachowanie gabarytów budynków i formy dachu,

- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej,

- przywrócenie jednorodnej kolorystyki i sposobu wykończenia elewacji w obrębie jednego budynku,

c) nowa zabudowa oraz pozostała zabudowa istniejąca do zachowania lub zmiany zgodnie z następującymi ustaleniami:

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,

- dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38º do 45º, kryte dachówką,

- dopuszcza się przekrycie zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10º,

- dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,

- dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych: ganków, wykuszy, balkonów i gzymsów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/4 szerokości elewacji,

- dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,

- poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,

- kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

- pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,10 do 0,50,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,60,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) usytuowanie zabudowy frontowej – mieszkaniowej, główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza: 5KDL i 6KDL oraz w istniejących i planowanych ulicach: 1KDD, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR, na zasadach określonych w § 38 ÷ § 45,

b) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) wjazdy na posesje z ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza 5KDL, 6KDL oraz z istniejących i planowanych ulic wewnętrznych: 1KDD, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) obiekty zespołu podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Niemcewicza 15, 17, 19, 21, 23 i 25 obejmuje się ochroną konserwatorską poprzez plan zgodnie z § 14,

c) tereny: 1MNW-MNB i 2MNW-MNB w części objęte strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 49. Dla terenu o symbolu 1MNW-UG-UK o powierzchni 0,087 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 19 lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki, zgodnie z ustaleniami dla klas przeznaczenia: UG i UK w § 21,

b) dopuszcza się realizowanie klas przeznaczenia MNW, UK i UG zamiennie lub łącznie,

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

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz dokonywania podziału terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się obowiązek zachowania i rewaloryzacji dawnego obiektu administracyjnego w zabytkowym zespole młyna „Kluczewo”, stanowiącego akcent architektoniczny w osi ulicy Głównej, zgodnie z ustaleniami w § 15,

b) dopuszcza się adaptację obiektu zabytkowego dla wskazanych w pkt 1 funkcji pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:

- zachowania gabarytów budynku i formy dachu,

- utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem architektonicznym i rzeźbiarskim oraz stolarką,

- zachowania lub odtworzenie historycznego wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów,

- zachowania historycznych elementów zagospodarowania terenu, w tym w szczególności ogrodzeń, elementów rzeźbiarskich i nawierzchni,

c) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub mieszkalnego, pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:

- nowa zabudowa lokalizowana zgodnie z wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy,

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 8,5 m,

- dach dwuspadowy, symetryczny, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych 45º, kryty dachówką jak na budynku zabytkowym,

- forma architektoniczna prosta, niekonkurująca z budynkiem zabytkowym,

- poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,

- kolorystyka jak na budynku zabytkowym,

- detal architektoniczny i stolarka współczesne;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,40,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,70,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) w obiekcie objętym ochroną konserwatorską dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy historycznych, udokumentowanych elementów budynku w celu przywrócenia zabytkowych charakteru architektury,

f) usytuowanie nowej zabudowy główną kalenicą w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę zgodnie z rysunkiem planu,

g) dopuszcza się garaże wbudowane w nowym obiekcie;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu z istniejących sieci lokalizowanych w ulicy Głównej 2KDL, na zasadach określonych w § 38 ÷ § 45,

b) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na obiekcie zabytkowym oraz jako elementów wolnostojących,

c) lokalizacja śmietnika na zapleczu działki w osłonie lub jako wbudowany w nowy obiekt;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dojazd do posesji z ulicy Głównej 2KDL przez plac na terenie 1KOR i drogę wewnętrzną 1KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard – Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) dla ochrony wartości kulturowych terenu ustalony został obszar ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15.

§ 50. Dla terenu o symbolu 1MNW-RA o powierzchni 0,069 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MNW w § 19 lub akwakultury i obsługi rybactwa, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RA w § 28,

b) dopuszcza się realizowanie klas przeznaczenia: MNW i RA zamiennie lub łącznie,

c) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację usług agroturystyki;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową towarzyszącą lub zabudowę gospodarczą,

b) istniejąca zabudowa wolnostojąca do zachowania lub zmiany zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego,

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,5 m, garaże wolnostojące 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m,

d) dachy dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38º do 45º, kryte dachówką,

e) dopuszcza się przekrycie garaży o wysokości do 3,0 m dachami płaskimi lub półpłaskimi o kącie nachylenia połaci do 10º,

f) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,

g) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,

h) kolorystyka elewacji stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,

b) nadziemna intensywność zabudowy 0,15 do 0,60,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40,

d) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicy wewnętrznej 2KR,

b) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i wolnostojących zbiorników na gaz płynny;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) wjazd na posesję z ulicy wewnętrznej 2KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 51. Dla terenu o symbolu 1MWW-UT o powierzchni 0,169 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MWW w § 20 lub usług turystyki, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia UT w § 21,

b) klasy przeznaczenia terenu MWW i UT mogą być realizowane zamiennie;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz dokonywania podziału terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się obowiązek zachowania i rewaloryzacji dawnej willi dyrektora w zabytkowym zespole młyna „Kluczewo” zgodnie z ustaleniami w § 15,

b) dopuszcza się adaptację obiektu zabytkowego dla wskazanych w pkt 1 funkcji pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:

- zachowania gabarytów budynku i formy dachu,

- utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem architektonicznym i rzeźbiarskim oraz stolarką,

- odtworzenia historycznych elementów budynku: werandy i ganku wejściowego,
- zachowania lub odtworzenia historycznego wykończenia i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów,
- zachowania historycznych elementów zagospodarowania terenu, w tym w szczególności ogrodzeń, elementów rzeźbiarskich, fontanny i nawierzchni;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 0,90,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) w obiekcie objętym ochroną konserwatorską dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy historycznych, udokumentowanych elementów budynku w celu przywrócenia zabytkowych charakteru architektury;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu z istniejących sieci lokalizowanych w ulicy Głównej 2KDL, na zasadach określonych w § 38 ÷ § 45,

b) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na obiekcie zabytkowym oraz jako elementów wolnostojących,

c) lokalizacja śmietnika na zapleczu działki w osłonie lub jako wbudowany w nowy obiekt gospodarczy;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dojazd do posesji z ulicy Głównej 2KDL przez plac na terenie 1KOR i drogę wewnętrzną 1KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15.

§ 52. Dla terenów o symbolach: 1MW-UH-UL o powierzchni 0,345 ha i **1MW-UT-UG** o powierzchni 0,362 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 1MW-UH-UL - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub pierzejowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MW w § 20 lub usług handlu, lub usług rzemieślniczych, zgodnie z ustaleniami dla klas przeznaczenia UH i UL w § 21,

b) teren 1MW-UT-UG - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub pierzejowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia MW w § 20 lub usług turystyki, lub usług gastronomii, zgodnie z ustaleniami dla klas przeznaczenia UT i UG w § 21,

c) klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane zamiennie lub łącznie;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 1 500 m^2, minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m, kąta położenia granic działki 90º w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych,

b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,5 m,

c) dachy płaskie i półpłaskie o kącie nachylenia do 10º lub dwuspadowe, symetryczne, o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 38º do 45º,

d) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% danej połaci dachowej,

e) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu,

f) lokalizacja wejść do obiektów z poziomu terenu,

g) wymagana jednorodna forma zabudowy i kolorytu całego zespołu obiektów;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,15 do 1,00,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,30,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) dopuszcza się realizację garaży podziemnych lub naziemnych automatycznych,

f) sposób zagospodarowania zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicach: Głównej 1KDL i Juliana Ursyna Niemcewicza 5KDL oraz z drogi wewnętrznej 3KR;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dojazd do posesji z ulic: Głównej 1KDL i Juliana Ursyna Niemcewicza 5KDL oraz z drogi wewnętrznej 3KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

Rozdział 2.
Ustalenia dla terenów usługowych

§ 53. Dla terenów o symbolach: 1US o powierzchni 6,315 ha i **1UG-US** o powierzchni 0,131 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 1US – teren usług sportu i rekreacji, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia US w § 21,

b) teren 1UG-US – teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, zgodnie z ustaleniami dla klas przeznaczenia UG i US w § 21,

c) na terenie 1US-UG klasy przeznaczenia terenu US i UG mogą być realizowane zamiennie lub łącznie,

d) teren lokalizacji zespołu boisk piłkarskich wraz z zapleczem i trybunami,

e) na terenie 1US-UG dopuszcza się lokalizację budynku usługowego powiązanego funkcjonalnie z zespołem boisk,

f) na terenie 1US w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających: usług handlu, usług gastronomii, usług zdrowia i usług edukacji,

g) na terenie 1US dopuszcza się organizację imprez masowych;

2) zasady i warunki podziału terenu – nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych,

b) dopuszcza się zadaszenie trybun,

c) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej 10,5 m, wysokość nie dotyczy zadaszenia trybun i masztów oświetleniowych,

d) wymagana jednorodna forma zabudowy i kolorytu całego zespołu obiektów,

e) dopuszcza się lokalizację garaży wielopoziomowych,

f) wymóg zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi wymaganiami;

4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1US – 0,1,

- dla terenu 1US-UG – 0,3,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- dla terenu 1US – do 0,12,

- dla terenu 1US-UG – od 0,2 do 0,9,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1US - 0,8,

- dla terenu 1US-UG – 0,6,

d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) oświetlenie boisk ograniczające rozproszenie światła poza tereny 1US i 1US-UG,

f) należy wykonać elementy ochrony akustycznej w celu zmniejszenia uciążliwości obiektu dla sąsiednich terenów mieszkaniowych,

g) dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów do 3,5 t i autokarów, wyłącznie dla potrzeb obsługi obiektu;

5) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna terenu z sieci lokalizowanych w ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza 5KDL, na zasadach określonych w § 38 ÷ § 45;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dojazd do posesji z ulicy Juliana Ursyna Niemcewicz 5KDL, drogi dojazdowej 1KDD oraz z planowanej drogi wewnętrznej 3KR,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 36 - miejsca postojowe dla potrzeb imprez realizowanych na terenie 1US obsługiwane przez tereny parkingów: 1KOP, 2KOP i 3KOP;

7) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz tereny: 1UG-US i 1US (w części) w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren 1US w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno – konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 54. Dla terenów o symbolach: 1KDL o powierzchni 0,495 ha i **4KDL** o powierzchni 0,059 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej publicznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDL w § 22,

b) droga lokalna – ulica Główna na odcinku od skrzyżowania z ulicą Juliana Ursyna Niemcewicza do terenu objętego obszarem ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” oraz od mostu na rzece Mała Ina do granicy planu;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 24,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ulice jednoprzestrzenne z chodnikiem jednostronnym lub dwustronnym i alejowymi nasadzeniami drzew,

c) nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie szpalerowych i alejowych nasadzeń drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

e) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej o średnicy ø 80 ÷ 150 mm,

- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø 90 ÷ 300 mm,

- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ø 150 ÷ 800 mm,

- sieci gazowej,

- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,

- kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 55. Dla terenów o symbolach: 2KDL o powierzchni 0,084 ha i **1KOR** o powierzchni 0,022 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren drogi lokalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDL w § 22,

b) teren placu lub rynku, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KOR w § 22;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga lokalna – ulica Główna na odcinku objętym obszarem ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo”,

b) ustala się nakaz rewaloryzacji historycznej przestrzeni ulicy i placu we wnętrzu zespołu młyna „Kluczewo”, pomiędzy budynkiem młyna, dawnej willi dyrektora i dawnego budynku administracyjnego,

c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość jezdni 6 m z elementami spowalniającymi ruch, chodnik dwustronny,

e) ustala się nakaz wyróżnienia w rysunku nawierzchni przestrzeni placu z zachowaniem elementów historycznych ogrodzeń i detali architektonicznych, w tym przedproża dawnego budynku administracyjnego z elementami rzeźbiarskimi,

f) ustala się nakaz przywrócenia nawierzchni placu na terenie 1KOR z bruku kamiennego,

g) oświetlenie jezdni na terenie 2KDL lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, oświetlenia placu na trenie 1KOR lampami parkowymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

h) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej o średnicy ø 80 ÷ 150 mm,
- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø 90 ÷ 300 mm,
- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ø 150 ÷ 600 mm,
- sieci gazowej,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) tereny położone w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15.

§ 56. Dla terenów o symbolach: 3KDL o powierzchni 0,123 ha i **1KDL-WS** o powierzchni 0,065 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 3KDL - teren drogi lokalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDL w § 22,

b) teren 1KDL-WS - teren drogi lokalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDL w § 22 lub wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 29,

c) na terenie 1KDL-WS klasy przeznaczenia KDL i WS realizowane łącznie;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga lokalna – ulica Główna na odcinku objętym obszarem ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo”,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewa o walorach pomnikowych oraz wykonanie nasadzeń drzew wzdłuż północnej strony ulicy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

d) ulica jednoprzestrzenna z chodnikiem jednostronnym po stronie północnej,

e) nakazuje się rewaloryzację elementów umocnienia brzegu i ogrodzenia oraz wykonanie odcinka nawierzchni pieszej wzdłuż kanału młyńskiego,

f) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

g) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej o średnicy ø 80 ÷ 150 mm,
- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø 90 ÷ 300 mm,
- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ø 150 ÷ 600 mm,
- sieci gazowej,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren 1KDL-WS położony w granicach użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,

b) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

c) teren 1KDL-WS w części położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 11

d) tereny położone w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo" przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15.

§ 57. Dla terenów o symbolach: 5KDL o powierzchni 0,817 ha i **6KDL** o powierzchni 0,895 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren drogi lokalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDL w § 22,

b) droga lokalna – ulica Juliana Ursyna Niemcewicza;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu:

- 5KDL od 11,0 m do 13,0 m,

- 6KDL od 14,0 m do 23,0 m,

b) organizacja przestrzenna ulicy:

- 5KDL - ulica jednoprzestrzenna z jezdnią, dwustronnym chodnikiem i jednostronnymi nasadzeniami drzew,

- 6KDL – ulica jednoprzestrzenna z jezdnią, chodnikiem od strony terenów mieszkaniowych, ścieżką pieszo-rowerową od strony zachodniej oraz alejowymi nasadzeniami drzew,

c) nakazuje się utrzymanie oraz uzupełnienie szpalerowych i alejowych nasadzeń drzew, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 6,0 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

e) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej o średnicy ø 80 ÷ 150 mm,

- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø 90 ÷ 300 mm,

- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ø 150 ÷ 600 mm,

- sieci gazowej,

- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,

- kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz teren 5KDL (w części) w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 58. Dla terenu o symbolu 1KDD o powierzchni 0,349 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren drogi dojazdowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KDD w § 22,

b) droga dojazdowa stanowiąca dojazd do terenów 1MNW-MNB, 1US, 2RNR-ZD i 3ZD oraz obsługująca parkingi na terenach 3KOP i 1KOP-RNR;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 12,5 m, z dwoma placami manewrowymi, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ulica jednoprzestrzenna z jezdnią i chodnikami oraz wydzieloną ścieżką pieszo-rowerową wzdłuż terenu 1RNR-ZD,

c) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

d) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

e) lokalizacja istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego do obsługi przyległych terenów zabudowy na terenie 1MNW-MNB oraz ogrodów działkowych na terenach 3ZD i 2RNR-ZD,

f) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu – dopuszcza się skablowanie lub usunięcie;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 59. Dla terenu o symbolu 1KR o powierzchni 0,008 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 22,

b) ulica wewnętrzna wewnątrz zespołu młyna „Kluczewo”, stanowiąca dojazd do terenów: 1MNW-UG-UK i 1MWW-UT;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nawierzchnia brukowana lub przepuszczalna,

b) lokalizacja istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego do obsługi przyległych terenów;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15.

§ 60. Dla terenu o symbolu 2KR o powierzchni 0,406 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 22,

b) ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenów: 1MNW, 2MNW, 1MNW-RA, 1RA,1ZD i 2ZD;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,6 m do 15,0 m, z placem manewrowym 12 m x 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego,

c) wzdłuż terenu 1RA, od narożnika terenu 1ZPW do placu manewrowego, jednostronny pas zieleni od strony terenu 2ZD i pas parkingowy od strony terenu 1RA,

d) istniejący szpaler drzew od strony terenu 2ZD z pomnikowymi okazami drzew do rewaloryzacji i uzupełnienia zgodnie z ustaleniami w § 17,

e) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

f) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

g) lokalizacja istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego do obsługi przyległych terenów;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren w części objęty strefami: „W.II” i „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 61. Dla terenu o symbolu 3KR o powierzchni 0,541 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 22,

b) droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenów: 1MW-UT-UG, 1US, 1ZD, 2ZD, 3ZD i 4ZD oraz parkingów na terenach 1KOP i 2KOP;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 12,7 m, z trójkątnym placem manewrowym na końcu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ulica jednoprzestrzenna z jezdnią, jednostronnym chodnikiem od strony terenów 1MW-UT-UG i 2ZD, pasem zieleni od strony terenów 1KOP i 2KOP oraz pasem parkingowym z nasadzeniami drzew wzdłuż terenów 1US i 3ZD,

c) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

d) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

e) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego do obsługi przyległych terenów;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 62. Dla terenu o symbolu 4KR o powierzchni 0,092 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 22,

b) ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenu 1MNW-MNB;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z placem o szerokości 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego lub z jezdnią i chodnikami,

c) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

d) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

e) lokalizacja istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego do obsługi przyległych terenów zabudowy;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 63. Dla terenów o symbolach: 5KR o powierzchni 0,106 ha i **6KR** o powierzchni 0,099 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 22,

b) projektowane ulice wewnętrzne stanowiące dojazd do zabudowy na terenach: 3MNW, 4MNW, 2MNW-MNB i 3MNW-MNB;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,

b) dopuszcza się urządzenie ulic w formie ciągów pieszo-jezdnych lub z jezdnią i chodnikami,

c) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

d) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

e) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego do obsługi przyległych terenów zabudowy,

f) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu – dopuszcza się skablowanie lub likwidację;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) teren 5KR w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 64. Dla terenów o symbolach: 7KR o powierzchni 0,080 ha i **8KR** o powierzchni 0,082 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KR w § 22,

b) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do terenów: 2MNW-MNB, 3MNW-MNB i 4MNW-MNB oraz zapewniające komunikację pomiędzy ulicą Juliana Ursyna Niemcewicza 6KDL a drogami wewnętrznymi 5KR i 6KR;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z placem o szerokości 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ulica jednoprzestrzenna z dwustronnym chodnikiem i pasem zieleni,

c) od strony południowej jednostronne nasadzenia drzew liściastych: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon,

d) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

e) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

f) lokalizacja projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej o średnicy ø 80 ÷ 160 mm,

- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø 90 ÷ 200 mm,

- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ø 90 ÷ 300 mm,

- sieci gazowej o średnicy,

- sieci energetycznej kablowej niskiego napięcia,

- kanalizacji telekomunikacyjnej i teletechnicznej;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 65. Dla terenów o symbolach: 1KP o powierzchni 0,176 ha, **2KP** o powierzchni 0,021 ha i **3KP** o powierzchni 0,177 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KP w § 22,

b) projektowane ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KP - 8,0 m, 2KP – 4,0 m i 3KP - 4,0 m,

b) dopuszcza się oświetlenie jednostronne lampami solarnymi o wysokości do 3,5 m,

c) nawierzchnia przepuszczalna stabilizowana – na terenach: 2KP i 3KP dopuszcza się zastosowanie wzmocnionej nawierzchni trawiastej,

d) wzdłuż ciągu komunikacyjnego na terenie 1KP od strony terenu 1US jednostronne nasadzenia krzewów i drzew liściastych, np.: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon,

e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników,

f) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu do likwidacji;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz tereny: 1KP (w części), 2KP i 3KP (w części) w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 66. Dla terenu o symbolu 4KP o powierzchni 0,226 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KP w § 22,

b) projektowany ciąg pieszo-rowerowy zapewniający komunikację pomiędzy terenami mieszkaniowymi przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza, terenami sportowo-rekreacyjnymi i ogrodami działkowymi, a terenami otwartymi;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,

b) dopuszcza się oświetlenie jednostronne lampami solarnymi o wysokości do 3,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

c) jednostronne nasadzenia krzewów i drzew liściastych, np.: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon, od strony terenów 1RNR i 2RNR-ZD,

d) nawierzchnia przepuszczalna, stabilizowana, dopuszcza się wykonanie nawierzchni betonowej lub bitumicznej,

e) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu – dopuszcza się skablowanie lub likwidację;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) teren w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 67. Dla terenu o symbolu 5KP o powierzchni 0,057 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KP w § 22,

b) projektowany ciąg pieszo-rowerowy zapewniający dostęp do terenów rekreacyjnych od strony ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,5 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

c) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników,

e) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu – dopuszcza się skablowanie lub likwidację;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) teren w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 68. Dla terenów o symbolach: 6KP o powierzchni 0,031 ha i **7KP** o powierzchni 0,031 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia w KP § 22,

b) projektowane ciągi pieszo-rowerowe zapewniające dostęp do terenów rekreacyjnych oraz stanowiące rezerwę terenu pod rozbudowę układu komunikacji kołowej terenów: 1RNR i 2RNR-ZD;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

b) od strony południowej jednostronne nasadzenia drzew liściastych, np.: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon,

c) dopuszcza się oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

d) nawierzchnia bitumiczna lub betonowa,

e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;

4) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych – tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 69. Dla terenów o symbolach: 1KOP o powierzchni 0,421 ha, **2KOP** o powierzchni 0,161 ha i **3KOP** o powierzchni 0,171 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren obsługi komunikacji, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KOP w § 22,

b) projektowane parkingi obsługujące tereny sportowo-rekreacyjne oraz ogrody działkowe;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zielone parkingi o nawierzchni trawiastej z geokraty komórkowej, z nasadzeniami krzewów i drzew,

b) liczba miejsc do parkowania maksymalnie: 1KOP- 90, 2KOP – 45 i 3KOP – 70, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) oświetlenie jednostronne lampami solarnymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,

d) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni parkingów, po oczyszczeniu, do systemu rowów odwadniających;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz tereny: 1KOP, 2KOP i 3KOP (w części) w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) tereny: 1KOP i 2KOP w części objęte strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 70. Dla terenu o symbolu 1IK powierzchni 0,004 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury kanalizacyjnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia IK w § 23;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury kanalizacyjnej,

b) ustala się urządzenie terenu w sposób zapewniający bezpieczeństwo działania instalacji,

c) wprowadza się wymóg ograniczenia do własnej działki niekorzystnego oddziaływania instalacji na środowisko i miejsca zamieszkania;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) dojazd do terenu z ulicy Głównej 3KDL,

b) obsługa inżynieryjna z sieci zlokalizowanych w ulicy Głównej 3KDL oraz w granicach terenu;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych – teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów rolnictwa i wód

§ 71. Dla terenu o symbolu 1RNR o powierzchni 6,222 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren gruntów ornych oraz upraw, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RNR w § 27;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz zalesiania,

c) zakaz stosowania substancji chemicznych mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska ze względu na skład, ilość lub sposób stosowania,

d) dopuszcza się wykonanie na obrzeżu terenu ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości 2,5 m, z nawierzchnią przepuszczalną – gruntową ulepszoną oraz lokalizację elementów urządzenia terenu związanych z jej funkcjonowaniem;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z terenów rolnych na południe od obszaru objętego planem,

b) dopuszcza się lokalizację podziemnych linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej,

c) ustala się zakaz prowadzania napowietrznych linii energetycznych oraz telekomunikacyjnych i teletechnicznych;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) teren w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 72. Dla terenu o symbolu 1RNR-ZD o powierzchni 0,171 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren gruntów ornych oraz upraw, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RN w § 27 lub ogrodów działkowych zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZD w § 26,

b) klasy przeznaczenia terenu RNR i ZD realizowane zamiennie;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla klasy przeznaczenia RNR:

- zakaz zabudowy,

- zakaz zalesiania,

- dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodu przydomowego,
- zakaz stosowania substancji chemicznych mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska ze względu na skład, ilość lub sposób stosowania;

b) dla klasy przeznaczenia ZD:

- dopuszcza się budowę altan i małych, parterowych domów letnich o powierzchni nieprzekraczającej 35 m^2, niesłużących stałemu zamieszkaniu,
- dopuszcza się wykonanie ogólnodostępnych alejek spacerowych i miejsc odpoczynku,
- dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków, gromadzeniu śmieci oraz kompostowaniu,
- dopuszcza się wykonanie melioracji wodnych,
- zabrania się urządzania parkingów,
- zabrania się prowadzenia upraw polowych, zalesiania, zakładania sadów i plantacji krzewów oraz uprawy roślin gatunków inwazyjnych;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej 2KR, pośrednio przez teren 1MNW lub 2ZD,

b) ustala się zakaz prowadzania napowietrznych linii energetycznych oraz telekomunikacyjnych i teletechnicznych,

c) ustala się nakaz wykonania sieci wodno-kanalizacyjnej obsługującej teren ogrodów działkowych,

d) sposób gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 73. Dla terenów o symbolach: 2RNR-ZD o powierzchni 2,736 ha i **1KOP-RNR** o powierzchni 0,130 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) 2RNR-ZD - teren gruntów ornych oraz upraw, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RNR w § 27 lub ogrodów działkowych, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZD w § 26 - klasy przeznaczenia: RNR i ZD realizowane zamiennie,

b) 1KOP-RNR – teren parkingu, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia KOP w § 22 lub teren gruntów ornych oraz upraw, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RNR w § 27 - klasy przeznaczenia KOP i RNR realizowane zamiennie;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla klasy przeznaczenia **RNR**:

- zakaz zabudowy,
- zakaz zalesiania,
- zakaz stosowania substancji chemicznych mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska ze względu na skład, ilość lub sposób stosowania;

b) zasady zagospodarowania terenu dla klasy przeznaczenia **KOP**:

- zielone parkingi o nawierzchni trawiastej z geokraty komórkowej, z nasadzeniami krzewów i drzew,

- liczba miejsc do parkowania maksymalnie 35, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- oświetlenie jednostronne lampami solarnymi o wysokości do 4,5 m, światło rozproszone, skierowane w dół,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni parkingów, po oczyszczeniu, do systemu rowów odwadniających;

c) zasady zagospodarowania terenu dla klasy przeznaczenia **ZD**:

- dopuszcza się budowę altan i małych, parterowych domów letnich o powierzchni nieprzekraczającej 35 m^2, niesłużących stałemu zamieszkaniu,
- dopuszcza się wykonanie ogólnodostępnych alejek spacerowych i miejsc odpoczynku,
- dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków, gromadzeniu śmieci oraz kompostowaniu,
- dopuszcza się wykonanie melioracji wodnych,
- zabrania się urządzania parkingów,
- zabrania się prowadzenia upraw polowych, zalesiania, zakładania sadów i plantacji krzewów oraz uprawy roślin gatunków inwazyjnych,

d) dopuszcza się wykonanie na obrzeżu terenu ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości 2,5 m, z nawierzchnią przepuszczalną – gruntową ulepszoną oraz lokalizację elementów urządzenia terenu związanych z jej funkcjonowaniem;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDD,

b) dopuszcza się lokalizację podziemnych linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej,

c) ustala się zakaz prowadzania napowietrznych linii energetycznych oraz telekomunikacyjnych i teletechnicznych,

d) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu – dopuszcza się skablowanie lub usunięcie,

e) ustala się nakaz wykonania sieci wodno-kanalizacyjnej obsługującej teren ogrodów działkowych,

f) sposób gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) teren 2RNR-ZD w części objęty strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 74. Dla terenu o symbolu 1RA o powierzchni 4,468 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren akwakultury i obsługi rybactwa, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia RA w § 28;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zabudowy poza obszarem objętym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanym na rysunku planu,

b) na obszarze objętym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację budynków dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rybackiego i świadczenia usług agroturystycznych o wysokości 1 kondygnacji, nie więcej niż 6,5 m,

c) dopuszcza się przekształcenie terenu związane z kształtowaniem grobli,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem akwakultury;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 2KR,

b) ustala się nakaz wykonania sieci wodno-kanalizacyjnej obsługującej teren,

c) sposób gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren w części położony w granicach użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III” - obowiązują wymogi zawarte w § 9,

b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

c) teren w części położony w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej –obowiązują wymogi zawarte w § 15,

d) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 75. Dla terenu o symbolu 1WS o powierzchni 2,422 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych, rzeka Mała Ina, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 29;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz ograniczania dostępu do akwenów rzecznych,

b) ustala się nakaz utrzymania naturalnej rzeźby terenu, z wyjątkiem wykonywania prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

c) ustala się nakaz utrzymania urządzeń hydrotechnicznych związanych z historycznym układem wodnym zespołu młyna „Kluczewo”,

d) ustala się wymóg zachowania zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej oraz ochronę siedlisk cennych przyrodniczo;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna od strony ulicy Głównej z terenów: 3KDL i 1KDL-WS;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w granicach użytku ekologicznego „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III” -obowiązują wymogi zawarte w § 9,

b) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w części w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

c) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 11,

d) teren w części położony w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15.

§ 76. Dla terenów o symbolach: 2WS o powierzchni 0,045 ha i **3WS** o powierzchni 0,191 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, Kanał Witkowski, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 29;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

   a) ustala się zakaz ograniczania dostępu do akwenów rzecznych,

   b) dopuszcza się przekształcenie terenu w związku z wykonywaniem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

   c) ustala się wymóg zachowania zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej oraz ochronę siedlisk cennych przyrodniczo;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna od strony ulicy poza granicami planu;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

   a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz tereny: 2WS i 3WS (w części) w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

   b) teren 2WS położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 11.

§ 77. Dla terenu o symbolu 1WS-ZN o powierzchni 2,579 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) teren wód powierzchniowych śródlądowych, rozlewisko Małej Iny, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia WS w § 29 lub zieleni naturalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 24,

   b) klasy przeznaczenia terenu: WS i ZN należy realizować łącznie;

2) zasady i warunki podziału terenu:

   a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

   b) nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

   a) obszar cenny przyrodniczo, nakazuje się zachowanie naturalnych zbiorowisk roślinnych,

   b) ustala się nakaz utrzymania naturalnego ukształtowania terenu z wyjątkiem niezbędnych prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,

   c) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z ulicy poza granicami planu;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

   a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w części w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

   b) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 11.

Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów zieleni i ogrodów działkowych

§ 78. Dla terenów o symbolach: 1ZN o powierzchni 0,269 ha i **2ZN** o powierzchni 2,212 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 24;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) obszar cenny przyrodniczo, nakazuje się zachowanie naturalnych zbiorowisk roślinnych,

b) ustala się zakaz zmiany warunków gruntowo-wodnych oraz przekształcania rzeźby terenu,

c) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,

d) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń hydrotechnicznych;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z ulicy wewnętrznej 3KR poprzez drogi pieszo-rowerowe: 2KP i 3KP oraz z ulicy poza granicami planu,

b) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu do likwidacji;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz tereny: 1ZN i 2ZN (w części) w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren 2ZN położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują wymogi zawarte w § 11.

§ 79. Dla terenu o symbolu 3ZN o powierzchni 0,451 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZN w § 24;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) obszar cenny przyrodniczo - teren zieleni naturalnej stanowiącej miedzę śródpolną do zachowania i ochrony,

b) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu - obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z drogi wewnętrznej 8KR, poprzez ścieżki pieszo-rowerowe na terenie: 4KP i 7KP;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 80. Dla terenu o symbolu 1ZPW o powierzchni 1,285 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej wysokiej, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZPW w § 25 – historyczny park przy dawnej willi dyrektora młyna;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się obowiązek zachowania i rewaloryzacji dawnego parku, wraz z ukształtowaniem terenu, układem kompozycyjnym, składem gatunkowym zespołu zieleni oraz elementami architektonicznymi - altaną i schronem, zgodnie z ustaleniami w § 15,

b) pełna rewaloryzacja zespołu zieleni z zachowaniem elementów układu, w oparciu o dokumentację projektową uzgodnioną z odpowiednimi służbami ochrony zabytków,

c) urządzenie terenu w formie ogólnodostępnej zieleni,

d) zieleń należy kształtować z zachowaniem cennego starodrzewu w formie parku krajobrazowego,

e) dopuszcza się lokalizację urządzonych miejsc rekreacji i obiektów architektury parkowej w miejscach wskazanych na rysunku planu;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Głównej 1KDL oraz dróg wewnętrznych: 1KR i 2KR,

b) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej, gruntowej – stabilizowanej,

c) dopuszcza się oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,

d) obsługa inżynieryjna z sieci lokalizowanych na terenie 1KDL;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego zespołu młyna „Kluczewo” przy ulicy Głównej – obowiązują wymogi zawarte w § 15,

c) teren w części objęty strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

§ 81. Dla terenów o symbolach: 1ZD o powierzchni 1,378 ha, **2ZD** o powierzchni 3,990 ha, **3ZD** o powierzchni 2,694 ha i **4ZD** o powierzchni 0,207 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny o symbolach: **1ZD, 2ZD** i **3ZD** - teren ogrodów działkowych, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZD w § 26,

b) teren o symbolu **4ZD** - teren ogrodów działkowych, zgodnie z ustaleniami dla klasy przeznaczenia ZD w § 26 – zabudowa i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne dla potrzeb ogrodów działkowych;

2) zasady i warunki podziału terenu:

a) granice terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu,

b) nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenach: 1ZD, 2ZD i 3ZD dopuszcza się budowę altan i małych, parterowych domów letnich o powierzchni nieprzekraczającej 35 m^2, niesłużących stałemu zamieszkaniu,

b) na terenie 4ZD dopuszcza się lokalizację budynku świetlicy o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 8,5 m,

c) zagospodarowanie terenu 4ZD w formie ogólnodostępnych terenów sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,

d) dopuszcza się wykonanie ogólnodostępnych alejek spacerowych i miejsc odpoczynku,

e) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków, gromadzeniu śmieci oraz kompostowaniu,

f) dopuszcza się wykonanie melioracji wodnych,

g) zabrania się urządzania parkingów,

h) zabrania się prowadzenia upraw polowych, zalesiania, zakładania sadów i plantacji krzewów oraz uprawy roślin gatunków inwazyjnych;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDD oraz z dróg wewnętrznych: 2KR i 3KR,

b) obsługa inżynieryjna z sieci lokalizowanych na terenach: 2KR, 5KDL i 1KDD,

c) ustala się nakaz wykonania sieci wodno-kanalizacyjnej obsługującej teren ogrodów działkowych,

d) sposób gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta,

e) istniejąca linia średniego napięcia oznaczona na rysunku planu – dopuszcza się skablowanie lub usunięcie;

5) warunki ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) tereny położone w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów oraz tereny: 1ZD, 2ZD, 3ZD (w części) i 4ZD w granicach złoża wód termalnych WT 10904 – obowiązują wymogi zawarte w § 10,

b) tereny: 1ZD i 2ZD w części objęte strefą „W.II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej oraz strefą „W.III” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 16.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

1) 30% dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 1MNW-UG-UK, 1MWW-UT, 1MW-UH-UL, 1MW-UT-UG, 1UG-US, 1US, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR;

2) 15% dla terenu 1MNW-RA;

3) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

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

1) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, przyjętej uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651);

2) zmianie planu ogólnego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, przyjętej uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.157).

§ 84. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

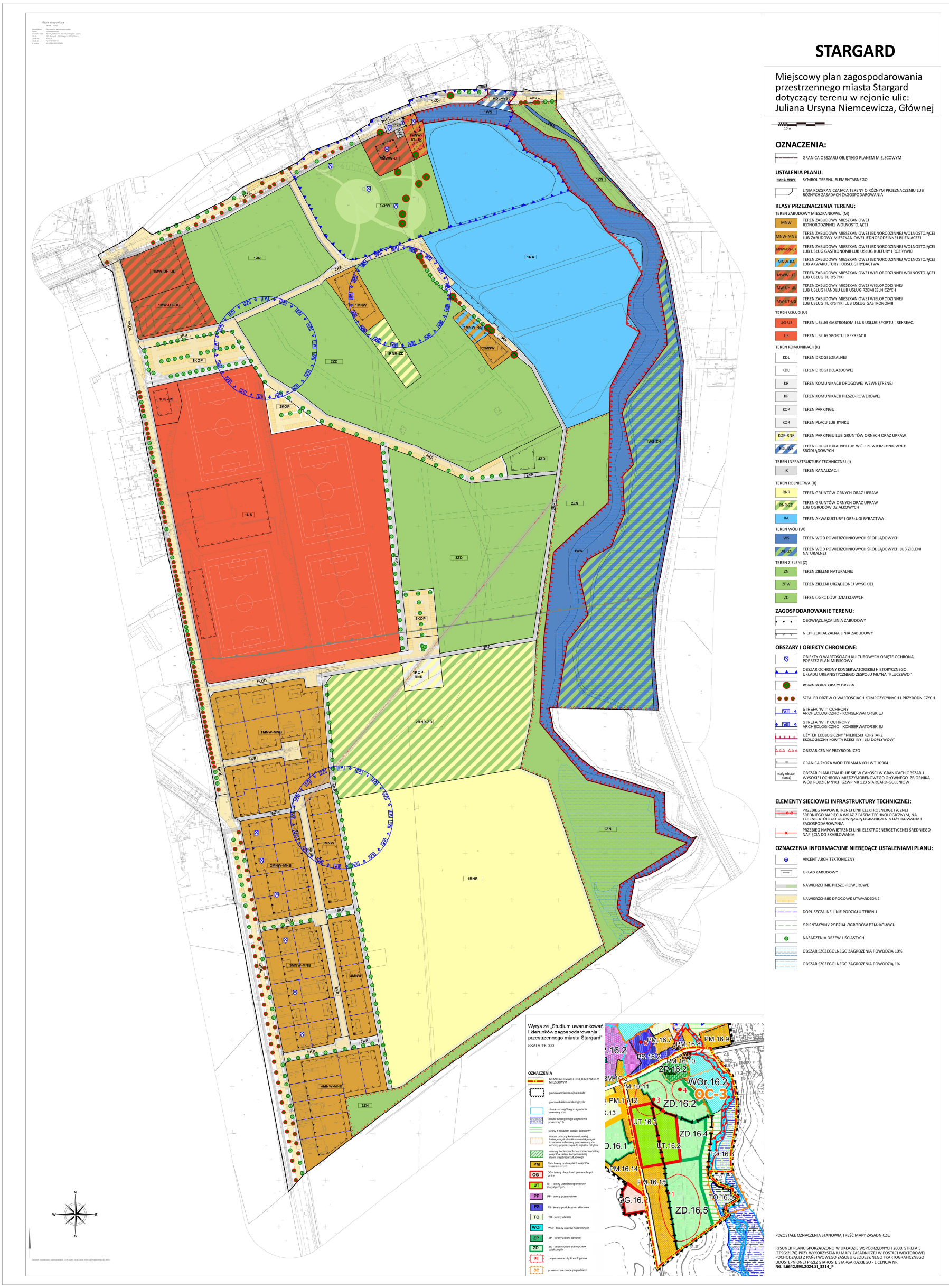
§ 85. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Wioleta Sawicka

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XIX/173/2025
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 28 października 2025 r.

Rysunek planu



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/173/2025
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 28 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz.527 i 680), w związku z art.67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688, z 2024 r. poz.1824 oraz z 2025 r. poz.527) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, Głównej,* w okresie konsultacji społecznych od 01 do 30 września 2025 roku, w którym interesariusze mogli wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego – wniesiono 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1) uwagi wniesione przez współwłaścicielkę działki przy ulicy Głównej, dotyczące:
   a) rezygnacji na terenie 1MNW-UG-UK z dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy na działce o numerze 30/2 – uwaga nieuwzględniona - dodatkowa zabudowa na zapleczu działki ma umożliwić właścicielowi stworzenie lepszych warunków zagospodarowania zabytkowego budynku, w tym utworzenie dodatkowego zaplecza lub miejsca zamieszkania właściciela - zabudowa ta nie będzie ingerować w zabytkowy budynek - ustalenia planu jednoznacznie wskazują na obowiązek ochrony i zachowania wszystkich elementów zespołu znajdujących się w granicach planu: dawnego pałacu właściciela, laboratorium, detalu urbanistycznego oraz parku,
   b) ograniczenia na terenie 1MNW-UG-UK zakresu dopuszczonych funkcji, w tym usług o znacznym stopniu uciążliwości – uwaga nieuwzględniona - dopuszczenie funkcji mieszkalnej zarówno na terenie 1MNW-UG-UK (funkcja mieszkaniowa, kulturalna i gastronomiczna), jak i terenie 1MWW-UT (funkcja mieszkaniowa i turystyczna), powinno być wsparciem dla obecnych lub przyszłych właścicieli, umożliwić im stworzenie oferty usług dających ekonomiczne podstawy funkcjonowania obiektów zabytkowych - ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu dla obydwu nieruchomości są porównywalne,
   c) rezygnacji z dojazdu do terenu 1MNW-UG-UK przez drogę wewnętrzną 1KR zlokalizowaną na terenie działki o numerze 30/6 – uwaga uwzględniona – skrócona została planowana droga wewnętrzna 1KR, obecnie mieści się

w całości w granicach działki o numerze 30/1 (własność Szczecińskich Zakładów Zbożowo-Młynarskich "PZZ " S.A. w Szczecinie), przez którą obecnie odbywa się dojazd do obu posesji przy ulicy Głównej 10 i 12;

2) uwaga wniesiona przez właściciela działki przy ulicy Juliana Ursyna Niemcewicza, dotycząca zmiany linii zabudowy na terenie 4MNW-MNB umożliwiającej zabudowę działki o numerze 64 – uwaga uwzględniona - ze względu na szerokość działki o numerze 64 poszerzono linie planowanej zabudowy, co umożliwi racjonalne jej zagospodarowanie i zabudowę.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/173/2025
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 28 października 2025 r.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz.527 i 680), w związku z art.67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688, z 2024 r. poz.1824 oraz z 2025 r. poz.527) 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 2025 r. poz.1153), zadanie własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:
   a) 2KDL i 1KOR – przebudowa odcinka ulicy lokalnej (ul. Głównej) w celu odtworzenia historycznego układu,
   b) 5KDL i 6KDL – przebudowa ulicy lokalnej (ul. Juliana Ursyna Niemcewicza) w celu podniesienia jej standardu i wydzielenia pasa ruchu pieszo-rowerowego,
   c) 1KDD – budowa ulicy dojazdowej obsługującej zespół boisk sportowych oraz zespół ogrodów działkowych;
2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynieryjnej w układach komunikacyjnych oraz w celu zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 1 ust.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) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz.266, z późn. zm.);
3) sposób realizacji inwestycji 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 2025 r. poz.647 i 1080), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 3. 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 2024 r. poz.1530, z późn. zm.), przy czym:

1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwala 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;
3) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

§ 4.1. Zadania w zakresie budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz.757), ze środków własnych Wody Miejskie Stargard Sp. z o.o. lub z budżetu miasta.

2. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych, finansowane będą na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz.266, z późn. zm.).

§ 5. Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionej w § 1 ust.2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XIX/173/2025
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 28 października 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej