

UCHWAŁA NR/...../2015
RADY GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI
z dnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Stargard Szczeciński, część obrębu ewidencyjnego Grzędzice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiany: Dz. U. z 2013 r. poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133, z 2015 r. poz. 22), Rada Gminy Stargard Szczeciński uchwala, co następuje:

DZIAŁ 1

USTALENIA WSTĘPNE

ROZDZIAŁ 1

PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/135/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 13 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grzędzice, po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001r. Nr XXIV/181/05 z dnia 28 stycznia 2005 r., Nr XXXIII/246/05 z dnia 30 grudnia 2005 r., Nr XIII/78/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. oraz Nr VI/41/11 z dnia 31 marca 2011 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Grzędzice, gmina Stargard Szczeciński – zwany dalej planem;

2. Plan obejmuje część obrębu ewidencyjnego Grzędzice o powierzchni 36,75 ha.
3. Granice planu miejscowego przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru ze zmianą przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego dla całego obszaru planu.
5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

ROZDZIAŁ 2

GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 2. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

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

§ 3.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

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

1) ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- e) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- f) wymagania w zakresie ochrony przestrzeni publicznej,
- g) zasady scalania i podziału terenów działek,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej;
- i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- j) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego oznaczonego numerem i symbolem terenu, zawierającego jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;

4. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek sporządzono w skali 1:1000;
- 2) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 3) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
- 4) sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu oznaczają ogólną zasadę ich przebiegu.

§ 4.1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) plan – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować elewacje frontowe zabudowy – obiektów kubaturowych. Linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz takich elementów architektonicznych jak: balkon, gzyms, okap dachu oraz innych detali architektonicznych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym lokalizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna. Linia ta nie odnosi się do części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy „HZ” - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
- 7) usługa nieuciążliwa – działalność usługowa, której uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic działki, na której ta usługa jest wykonywana.
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 9) detal architektoniczny – należy przez to rozumieć element dekoracyjny budynku o funkcji estetycznej, artystycznej lub kompozycyjnej, w szczególności nie pełniący funkcji konstrukcyjnych, czysto funkcjonalnych i czysto użytkowych;
- 10) elewacja frontowa – elewacja budynku położona w stosunku do frontu działki:
 - a) przylegająca lub równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) przylegająca do obowiązującej linii zabudowy;
- 11) front działki – granica działki przylegająca do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki,
- 12) produkcja nieuciążliwa – usługi i produkcja, które nie powodują szkodliwych oddziaływań dla środowiska i zdrowia ludzi a także oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1 PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§5.1 Ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunku obejmują:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone symbolami **MN.U** o łącznej powierzchni 6,50 ha;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o łącznej powierzchni 23,63 ha;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem **U.MN** o powierzchni 0,26 ha;
- 4) tereny infrastruktury technicznej– stacje transformatorowe oznaczone symbolami **E** o łącznej powierzchni 0,03 ha;
- 5) teren przepompowni ścieków i separatora wód opadowych oznaczony symbolem **Kp** o powierzchni 0,01 ha;
- 6) droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca, oznaczona symbolem **KDZ** o powierzchni 0,89 ha;
- 7) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL** o łącznej powierzchni 2,00 ha;
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** o powierzchni 0,15 ha;
- 9) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KDW** o łącznej powierzchni 3,28 ha.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:

- 1) w granicach planu jako tereny publiczne ustala się tereny dróg: 00KDZ, 01KDL i 02KDL oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 39ZP;
- 2) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym garaży i pawilonów blaszanych. Zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy oraz stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach o symbolach E, jak również przepompowni ścieków i separatora wód opadowych na terenie o symbolu Kp ;
- 3) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych elewacji budynków zgodnie z zapisami § 4 ust 1 pkt 3 i 4;
- 4) na obszarach wydzielonych działek dopuszcza się realizację oczek wodnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) na całym obszarze objętym planem a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadza się zakaz stawiania reklam wolno stojących. Dopuszcza się reklamy na ścianach budynków usługowych o powierzchni do 3,0 m²;
- 6) ogrodzenia frontu działki w formie żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych; zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) usługi nieuciążliwe w obrębie zabudowy mieszkaniowej, to obiekty wbudowane lub wolno stojące – gabarytami dostosowane do głównych brył budynków zabudowy mieszkaniowej, o wysokości na terenach MN.U do 7,0 m, a na terenie U.MN do 12,5m;
- 8) rozwiązania komunikacyjne, w szczególności w obrębie dróg wewnętrznych należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 9) ustala się wysokość obiektów garażowych wolno stojących do 5,5 m; architektonicznie dostosowanych do brył głównych budynków;
- 10) na terenach gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa dopuszcza się budowę piwnic i podpiwniczenia budynków;

11) wzdłuż dróg 00KDZ i 01KDL pomiędzy linią terenu elementarnego a linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości minimum 1,5 m.

3. Zasady łączenia i podziału terenów objętych planem miejscowym:

- 1) szczegółowe zasady łączenia i podziału terenu:
 - a) zasada podziału terenu na działki według rysunku planu lub zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie może wynosić mniej niż 22,0 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna szerokość frontu działki wynosi 10,0 m; dla działek położonych na terenach 1MN.U, 2MN.U, 23MN, 24MN, 33MN i 34MN posiadających dostęp do drogi poprzez wydzielony fragment działki o szerokości 4,0 m - front działki jest równoległy do drogi, do której działka ma dostęp.
 - c) minimalna powierzchnia działki nie może wynosić mniej niż 1000 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki wynosi 60 m²; Na terenach gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach – wynikających z podziału terenu elementarnego - minimalną powierzchnię działki 800 m²,
 - d) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonych na rysunku planu drogach, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,0 m;
 - e) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii frontu działki powinien wynosić 90° z możliwością odchylenia +-3 stopnie. W przypadku braku możliwości zastosowania powyższej zasady obowiązują zasady zgodne z rysunkiem planu.
- 2) ustala się wydzielenie poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu; przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.
- 3) na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziałów.
- 4) dopuszcza się łączenie kilku sąsiednich działek w ramach tego samego terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ I KOMUNIKACYJNEJ

§6. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

1. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącego ujęcia komunalnego w Lubowie - poza obszarem opracowania, poprzez istniejącą sieć wodociągową w drogach 00KDZ i 01 KDL o średnicy Ø 200 mm oraz z projektowanego odcinka w drodze 01KDL o średnicy Ø 200 mm - parametry projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej min. Ø 100 mm;
 - 1) dopuszcza się budowę studni na terenie własnej działki na podstawie przepisów odrębnych,
 - 2) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych ze studni zlokalizowanych we wsi Grzędzice - poza obszarem opracowania ,
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą inne średnice i nowe materiały,
 - 4) projektowaną sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie Szczecińskim - poza obszarem opracowania, poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno – tłocznej,
- 2) projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną należy zrealizować dla całego obszaru planu o średnicy $\varnothing 90 \div 400$ mm, lokalizując ją w liniach rozgraniczających drogi,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych zlokalizowanych w granicach własnych działek.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) kanalizację deszczową należy zrealizować dla całego obszaru planu o średnicy $\varnothing 100 \div 400$ mm, poprzez separator i przepompownię zlokalizowane na terenie o symbolu 40Kp i dalej do istniejącej kanalizacji deszczowej miasta Stargardu Szczecińskiego lub istniejącego cieku wodnego - poza obszarem planu,
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe z terenów mieszkaniowych o symbolach MN, MN.U i U.MN oraz terenów infrastruktury technicznej o symbolach Kp i E należy zagospodarować na terenach własnych działek - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wody opadowe z powierzchni dróg należy odprowadzić poprzez kanalizację deszczową zlokalizowaną w liniach rozgraniczenia dróg poprzez zbiorniki chłonne z wodoprzepuszczalnym dnem.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania;
- 3) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko - poza obszarem opracowania.

5. Zaopatrzenie w ciepło: w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej - poza obszarem opracowania i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
- 3) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych z zachowaniem stref kontrolowanych nad gazociągiem o szerokości 0,5 m po każdej stronie gazociągu;
- 4) minimalna średnica projektowanej lokalnej sieci gazowej $\varnothing 25$ mm .

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem E, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania; zasilanie stacji transformatorowych z istniejących linii 15 kV biegnących po północnej stronie drogi 00KDZ - Grzędzice–Żarowo - poza granicami planu oraz w drodze 01KDL;
- 2) projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych jako sieć podziemną;

- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) odległość nowoprojektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie normy i przepisy.
- 5) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętom specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

8. Telekomunikacja:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru planu z istniejących i projektowanych linii kablowych;
- 2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej, a w szczególności regionalnych sieci szerokopasmowych na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną o symbolu E.

9. Komunikacja:

- 1) połączenie komunikacyjne terenu planu z drogą gminną klasy zbiorczej o symbolu 00KDZ Grzędzice – Żarowo poprzez drogi publiczne klasy lokalnej o symbolach 01KDL i 02KDL;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ogólna zasada dla terenów w obrębie planu - przez drogi wewnętrzne o symbolach KDW,
 - b) dla terenu 35U.MN zjazd publiczny z drogi 00KDZ,
 - c) dla działek położonych na terenie 19MN bezpośrednio przylegających do drogi o symbolu 01KDL dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 01KDL;
 - d) dla terenów 36E, 37E, 38E i 40Kp bezpośrednio przylegających do drogi o symbolu 02KDL i nieposiadających dostępu do dróg KDW dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 02KDL;
 - e) dla działek położonych na terenie 33MN bezpośrednio przylegających do drogi o symbolu 02KDL obsługa komunikacyjna z drogi o symbolu 02KDL.
- 3) dla dróg 03KDW, 06KDW, 08KDW, 010KDW, 012KDW, 014KDW, 016KDW, 018KDW i 019KDW w części wschodniej planu przylegającej do granic obrębu ewidencyjnego Żarowo, na zakończeniu dróg ustala się place do zawracania samochodów o wymiarach 14,0 x 14,0 m;
- 4) dla drogi 04KDW, na jej zakończeniu ustala się plac do zawracania samochodów o wymiarach 14,0 x 14,0 m;
- 5) dla wszystkich terenów noworealizowanej zabudowy na terenie własnej działki ustala się następujące ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe poza miejscami w garażach,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni handlowej lub usługowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - c) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla drogi 02KDL dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż jezdni drogi o szerokości 2,5 m, liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi
- 7) dopuszcza się realizację dróg o symbolach KDW w formie ciągów pieszo-jezdných.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§7.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatkiem do ww. Dokumentacji przyjętym przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15.12.2011r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” nr rej. 5/1/75, wprowadzonego rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r. znak: DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM, ustanowionego dla złoża Stargard Szczeciński WL10904 wód termalnych w otworach jury dolnej oraz zasady ustalone dla terenu górniczego koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard” Sp. z o.o. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody w tym o ochronie obszarów Natura 2000;
- 5) na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

2. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym planem występują trzy stanowiska archeologiczne:

- Grzędzice, stanowisko 7 (AZP 32-09/204),
- Grzędzice, stanowisko 35 (AZP 31-09/86),
- Żarowo, stanowisko 28 (AZP 31-09/56).

Wszystkie trzy stanowiska są objęte strefami „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§8.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN.U** o powierzchni 1,28 ha, **2MN.U** o powierzchni 1,57 ha, **3MN.U** o powierzchni 0,28 , **4MN.U** o powierzchni 0,23 ha, **5MN.U** o powierzchni 0,18 ha, **6MN.U** o powierzchni 0,18 ha, **7MN.U** o powierzchni 0,29 ha, **8MN.U** o powierzchni 0,15 ha, **9MN.U** o powierzchni 0,18 ha, **10MN.U** o powierzchni 0,21 ha, **11MN.U** o powierzchni 0,19 ha, **12MN.U** o powierzchni 0,21 ha, **13MN.U** o powierzchni 0,24 ha, **14MN.U** o powierzchni 0,25 ha, **15MN.U** o powierzchni 0,25 ha, **16MN.U** o powierzchni 0,26 ha, **17MN.U** o powierzchni 0,27 ha, **18MN.U** o powierzchni 0,28 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolno stojąca; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) w obrębie zabudowy ustala się funkcję usługową wbudowaną do 60% powierzchni zabudowy, a dla budynków wolno stojących usługowych do 15% powierzchni działki,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty wolno stojące dostosowane architektonicznie do bryły głównego budynku, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - d) zabudowa usługowa dostosowana architektonicznie do bryły głównego budynku,
 - e) usytuowanie kalenic zabudowy mieszkaniowej prostopadle lub równolegle do frontu działki;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi o symbolu 00KDZ, od krawędzi jezdni – 20,0 m,
 - od pozostałych dróg, od linii rozgraniczenia – 5,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,30$,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w połaci dachowej, HZ maksymalnie do 9,0 m,
 - e) dachy głównych brył budynków, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych oraz usługowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku, dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej. Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej;
 - f) wysokość zabudowy usługowej, HZ maksymalnie do 7,0 m,
 - g) wysokość obiektów garażowych, HZ maksymalnie do 5,5 m,
- 4) zasady ochrony środowiska: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 1÷ 8;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych na okres budowy.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **19MN** o powierzchni 2,37 ha, **20MN** o powierzchni 1,67 ha, **21MN** o powierzchni 1,33 ha, **22MN** o powierzchni 0,99 ha, **23MN** o powierzchni 2,58 ha, **24MN** o powierzchni 1,93 ha, **25MN** o powierzchni 1,13 ha, **26MN** o powierzchni 0,83 ha, **27MN** o powierzchni 1,16 ha, **28MN** o powierzchni 0,87 ha, **29MN** o powierzchni 1,55 ha, **30MN** o powierzchni 1,24 ha, **31MN** o powierzchni 1,45 ha, **32MN** o powierzchni 1,2 ha, **33MN** o powierzchni 1,79 ha, **34MN** o powierzchni 1,54 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolno stojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do frontu działki,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty wolno stojące dostosowane architektonicznie do bryły głównego budynku, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:

linia zabudowy:

 - od drogi o symbolu 01KDL, od linii rozgraniczenia – 10,0 m, w szczególnym przypadku dotyczącym istniejącej zabudowy na terenie 19MN według rysunku planu,
 - od pozostałych dróg, od linii rozgraniczenia – 5,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 60%,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,
 - e) dachy głównych brył budynków, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
 - f) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej, Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej
 - g) wysokość obiektów garażowych, HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasady ochrony środowiska: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej według rozdziału 3 paragraf 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 2 § 6 ust. 1÷ 8;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych na okres budowy.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **35U.MN** o powierzchni 0,26 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w tym:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjno-usługowych nieuciążliwych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych ,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w obrębie terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej lub wbudowanej w obiekty usługowe,
 - b) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do krawędzi jezdni w drodze 00KDZ ,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty wolno stojące dostosowane architektonicznie do bryły głównego budynku, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - d) obiekty zabudowy usługowej nieuciążliwej, produkcyjno – usługowej nieuciążliwej oraz handlowej i gastronomicznej architektonicznie dostosowane do otaczającej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od drogi o symbolu 00KDZ, od krawędzi jezdni – 10,0 m,
 - od drogi o symboli 01KDL, od linii rozgraniczenia – 10,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,45$, w tym $PZ=0,25$ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a $PZ=0,20$ dla obiektów usługowych nieuciążliwych, produkcyjno-usługowych nieuciążliwych, handlowych i gastronomicznych, przy czym powierzchnia sprzedaży do $400m^2$
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 25%,
 - d) wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej nieuciążliwej, produkcyjno – usługowej nieuciążliwej oraz handlowej i gastronomicznej – do 3 kondygnacji naziemnych, przy czym 3 kondygnacja w dachu, HZ maksymalnie do 12,5 m,
 - e) wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – – do 2 kondygnacji naziemnych, druga kondygnacja w dachu, HZ maksymalnie do 9,0 m,
 - f) dachy głównych brył budynków usługowych nieuciążliwych, produkcyjno – usługowych nieuciążliwych oraz handlowych i gastronomicznych, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci $25-45^\circ$; dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej, Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej;
 - g) dachy głównych brył budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $30-45^\circ$; dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej. Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
 - h) dopuszcza się dachy płaskie na obiektach dobudowanych stanowiących tarasy,
 - i) wysokość obiektów garażowych, HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasada podziału: zakaz podziału działki;
- 5) zasady ochrony środowiska: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 2;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na posesję z drogi 00KDZ oraz według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9,

- b) w przypadku braku możliwości lokalizacji chodników w liniach rozgraniczenia drogi 00KDZ należy wydzielić z części terenu 35U.MN przylegającego do drogi 00KZD pas chodników o szerokości minimum 2,0 m;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 1÷ 8;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych na okres budowy;

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **36E** o powierzchni 0,01 ha, **37E** o powierzchni 0,01 ha, **38E** o powierzchni 0,01 ha, , położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekty dostosowane do wymagań technologicznych związanych z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej – wysokość maksymalnie do 6,0 m ,
 - b) dopuszcza się stację słupową lub kontenerową,
 - c) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją – zieleń wewnętrzna naturalna, powierzchnia biologicznie czynna do 10% powierzchni działki z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
 - d) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, oświetlenia terenu i kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 6) zasada podziału - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego.
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - z dróg lokalnych o symbolach 01 KDL i 02KDL oraz według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zasilanie z istniejących linii elektroenergetycznych 15,0 kV biegnących w drodze 01KDL oraz poza granicami planu,
 - b) dla infrastruktury telekomunikacyjnej według zapisów rozdziału 2 § 6 ust.8;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **39ZP** o powierzchni 0,15 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej:
 - a) zieleń parkowa,
 - b) plac zabaw dla dzieci,
 - c) urządzenia rekreacyjno – sportowe,
 - d) obiekty małej architektury,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekty dostosowane do wymagań technologicznych związanych z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym

- oświetlenia całego terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się nakaz ogrodzenia części terenu w taki sposób, aby powierzchnia terenu ogrodzonego wynosiła co najmniej 300 m², składała się z jednej części i nie obejmowała ogólnodostępnych ciągów pieszych,
 - b) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
 - c) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - d) zakaz lokalizacji masztów i przekaźników i telefonii komórkowej;
- 7) zasady podziału terenu - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego.
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej o symbolu 010KDW;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **40Kp** o powierzchni 0,01ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków i separator wód opadowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekty dostosowane do wymagań technologicznych związanych z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- c) powierzchnia i gabaryty zabudowy według wymogów technicznych urządzeń,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni terenu,
- e) dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury oświetleniowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - e) wygrodzenie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych,
 - f) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zasady podziału terenu - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego.
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi wewnętrznej o symbolu 019KDW,
 - b) dopuszcza się możliwość z drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 02KDL;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **00KDZ** o powierzchni 0,89 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej - istniejąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących zadrzewień i uzupełnienie dwustronne drzewostanów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej według rozdz. 2 § 6 ust 1÷8,
 - c) oświetlenie drogi jednostronne
 - d) dopuszcza się realizację systemu odwadniającego - obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 3 pkt 3;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 7,0 m,
 - c) ścieżka rowerowa o szerokości minimum 1,5 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodnika o szerokości min. 2,0 m przylegającego do terenów 35U.MN, 1MNU i 2MNU;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż dróg;
- 7) zasada podziału - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego.
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) droga zbiorcza Grzędzice – Żarowo powiązana z drogami terenu planu oznaczonymi symbolami 01KDL i 02KDL,
 - b) obsługa terenu elementarnego 35U.MN;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDL** o powierzchni 0,90 ha i **02KDL** o powierzchni 1,1 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej:
 - a) droga 01KDL – istniejąca o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m według rysunku planu,
 - b) droga 02KDL – projektowana o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) drogi jednojezdniowe, chodnik jednostronny i ścieżka rowerowa,
 - b) nasadzenie drzew po obu stronach dróg, zachowanie i uzupełnienie drzewostanu wzdłuż drogi 01KDL,
 - c) lokalizacja podziemnego uzbrojenia terenu: według zapisu rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8,
 - d) oświetlenie dróg jednostronne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) drogi jednojezdniowe, minimalna szerokość jezdni utwardzonych – 6,0 m,
 - b) chodniki jednostronne o minimalnej szerokości 2,0 m,
 - c) dla drogi 02KDL dopuszcza się miejsca postojowe według zapisu rozdziału 2 § 6 ust. 9, pkt. 5 lit. c;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3;

- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż dróg;
- 7) zasada podziału - zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego.
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp do drogi publicznej zbiorczej o symbolu 00KDZ Grzędzice – Żarowo,
 - b) droga 01KDL w ciągu istniejącej drogi Stargard – Grzędzice,
 - c) dostęp do dróg wewnętrznych KDW;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **03KDW** o powierzchni 0,25 ha, **04KDW** o powierzchni 0,19 ha, **05KDW** o powierzchni 0,24 ha, **06KDW** o powierzchni 0,20 ha, **07KDW** o powierzchni 0,23 ha, **08KDW** o powierzchni 0,20ha, **09KDW** o powierzchni 0,22 ha, **010KDW** o powierzchni 0,19ha, **011KDW** o powierzchni 0,16 ha, **012KDW** o powierzchni 0,15ha, **013KDW** o powierzchni 0,20 ha, **014KDW** o powierzchni 0,18ha, **015KDW** o powierzchni 0,19 ha, **016KDW** o powierzchni 0,17ha, **017KDW** o powierzchni 0,18ha, **018KDW** o powierzchni 0,17ha, **019KDW** o powierzchni 0,16 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego
- a) droga jednojezdniowa z dopuszczeniem chodnika po jednej stronie drogi
- b) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż dróg;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania dróg:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu z tym, że:
 - droga 03KDW – szerokość 10,0m,
 - droga 04KDW – w części szerokość 10,0m, w części szerokość 6,0m – zgodnie z rysunkiem planu
 - drogi 05KDW ÷ 010KDW oraz 013KDW ÷ 019KDW – szerokość 8,0m,
 - drogi 011KDW, 012KDW – szerokość 6,0m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) w przypadku realizacji chodników w liniach rozgraniczających drogi należy wydzielić teren o szerokości 2,0 m, dla dróg 011KDW i 012KDW dopuszcza się wydzielenie terenu pod chodniki o szerokości 1,0 m,
 - d) dopuszcza się realizację dróg KDW jako ciągi pieszo–jezdne,
 - e) dla dróg o symbolach KDW o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 do 10,0 m dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia jednostronnego dróg i zgodnie z rozdziałem 2 § 6 ust.1÷8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust.2;

- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust.1 pkt. 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:
 - a) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż dróg;
- 7) zasada podziału - zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - włączenie do drogi publicznej zbiorczej o symbolu 00KDZ poprzez drogi publiczne klasy lokalnej o symbolach 01KDL i 02KDL według ustaleń rozdziału 2 § 6 ust 9 pkt. 2;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) projektowane sieci według ustaleń rozdziału 2 § 6 ust 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§9. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolne w ilości 34,78 ha w tym:

- 1) 20,44 ha gruntów ornych klasy RIVa,
- 2) 12,18 ha gruntów ornych klasy RIVb,
- 3) 0,12 ha gruntów ornych klasy RV,

oraz za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja nr GZ.tr.057-602-29/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r.)

- 4) 2,0372 ha gruntów ornych klasy RIIBb.

§ 10. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez wójta przy zbyciu nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów elementarnych o symbolach MN, MN.U, U.MN ustala się na% wzrostu wartości nieruchomości. Dla pozostałych terenów elementarnych stawki nie ustala się.

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Stargard Szczeciński.