

projekt 15.08.2015

**UCHWAŁA/...../15
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 2015 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Strachocin.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) **Rada Gminy Stargard Szczeciński uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/180/12 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 26 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Strachocin oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjętego Uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/41/11 z dnia 31 marca 2011 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Strachocin zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,17 ha, którego granice oznaczone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński w skali 1:10000 (Uchwała Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007 r., zmieniona Uchwałą Nr VI/41/11 z dnia 31 marca 2011), stanowiący załączniki nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usługowe (w tym usługi oświaty, kultu religijnego), tereny upraw rolniczych bez zabudowy, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni leśnej, zieleni prawnie chronionej, zieleni naturalnej, tereny urządzeń infrastruktury technicznej, teren małej elektrowni wodnej.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji planu

§ 3.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym:

- 1) liczba oznacza kolejny numer terenu w planie: 1 – 21;
- 2) litera oznacza funkcję - przeznaczenie terenu.
3. Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy oraz obsługi, następuje w oparciu o:
 - 1) ustalenia ogólne planu, zawarte w rozdziale 3, które obowiązują w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) ustalenia szczegółowe planu, zawarte w rozdziale 4, które obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.
4. Identyfikacja i powiązanie określonej nieruchomości z rysunkiem i tekstem planu następuje w oparciu o oznaczenia przedstawione w formie symboli liczbowo-literowych.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów zagrożonych powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem jego powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych poniżej grup, o ile wprowadza się ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (nie dotyczy terenów rolnych i leśnych);
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (nie dotyczy terenów rolnych i leśnych);
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 5. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 2) **elewacja frontowa** – elewacja budynku, skierowana w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe

- pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
 - 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia stanowiąca granicę obszaru, na którym z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
 - 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia przy której obowiązkowo należy sytuować, na określonych w planie warunkach, zewnętrzną ścianę budynku, bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
 - 8) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
 - 9) **przepisy odrębne i szczegółowe** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i obowiązujących rozporządzeń;
 - 10) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i sytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;
 - 11) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze

informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;

- 12) **szyld** – tablica lub urządzenie, o powierzchni do 0,8 m², umieszczone na budynku, ogrodzeniu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: np. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 13) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 14) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami użytymi w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 3 **Ustalenia ogólne**

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami:

- 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) U tereny zabudowy usługowej;
- 4) UK teren usług sakralnych;
- 5) UO teren usług oświaty;
- 6) R tereny upraw rolnych;
- 7) R,WS tereny upraw rolnych, wody powierzchniowe;
- 8) ZP teren zieleni parkowej;
- 9) ZL teren zieleni leśnej;
- 10) ZL,Z,WS teren zieleni leśnej i zieleni naturalnej, wody powierzchniowe;
- 11) E teren stacji transformatorowej;
- 12) EE teren małej elektrowni wodnej;
- 13) KD.L teren drogi publicznej - ulica lokalna;
- 14) KD.D teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
- 15) KDW teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw płynnych,
 - b) lokalizacji elektrowni wiatrowych z wyłączeniem przydomowych wiatrowych źródeł energii,
 - c) lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy elektrycznej powyżej 40 kW,
 - d) składowania na otwartej przestrzeni materiałów budowlanych, pojazdów, urządzeń;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację odrębnego obiektu usługowego na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, przy czym łączna powierzchnia usług nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

- 4) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu określa usytuowanie zasadniczej bryły budynku głównego w parterze (elewacji frontowej lub jej min. 60% długości) o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, przy czym:
 - a) dla budynków pomocniczych jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany wyznacza ona nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dla kolejnych budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i lokalizowanych w dalszej odległości od tej linii wyznacza ona nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej (w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych) i wiat;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 7) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych, za wyjątkiem ograniczeń ich lokalizacji w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych: 3 MN,U, 4 R,WS, 5 ZL, 6 U;
- 8) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;
- 9) dla obiektów krytych dachami stromymi ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej jako odległość od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do spodu krawędzi okapu dachu: 4,5 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych:
 - a) na budynkach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - c) na budynkach w terenach elementarnych: 3 MN,U i 6 U;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania istniejących reklam wolno stojących w terenach elementarnych: 3 MN,U, 6 U, 20 KD.D;
- 12) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 13) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 14) ustalenia minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej wydzielanych w granicach terenów elementarnych;

- 15) wzdłuż dróg publicznych oraz cieków i terenów zieleni zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 16) zakazuje się ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty, ochrony zdrowia, powodującej:
 - a) emitowanie dymu, oparów, odorów,
 - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 2) część obszaru planu (tereny elementarne: część 8 MN, 15 R, część 16 ZL,Z,WS) położona jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Krąpiele” PLH320005, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na siedliska przyrodnicze oraz populacje zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony oraz pogorszyć stan ich siedlisk oznaczonych na rysunku planu;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody; w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 4) zakazuje się wycinki drzewostanu za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic i dróg ustalonych w planie,
 - d) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - g) wycinki drzew i krzewów rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody;
- 5) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (np. topola czarna, olsza czarna, wierzba biała, wiąz pospolity, jesion); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się wyłącznie poza obszarem Natura 2000 w granicach terenów zabudowanych;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 7) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych i zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 8) zakazuje się kanalizacji, przegradzania i przykrywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, za wyjątkiem: przepustów, obiektów mostowych (kładek), kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg i infrastruktury inżynierskiej oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obowiązuje ochrona zabytków ujętych w rejestrze zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) kościół z XIV w., wpisany do rejestru zabytków po nr rej. 375,
 - b) cmentarz przykościelny, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 1129;

- 2) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmujące:
 - a) teren kościoła z przyległym cmentarzem (teren elementarny 10 UK) oraz sąsiedni teren zabudowy mieszkaniowej (teren elementarny 11 MN,U); obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej tego obszaru, zabytkowej zabudowy i zachowanych elementów zagospodarowania terenu; dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) cmentarz poewangelicki (teren elementarny 14 ZP); obowiązuje zachowanie walorów krajobrazowych terenu, granic założenia, kompozycji zespołu zieleni i innych zachowanych elementów historycznego zagospodarowania terenu; dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się ochronę zabytków nr: 28, 30-30a, 40-40a ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz zabytku nr 33-33a, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustala się strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, w granicach których dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) na działkach zabudowanych w dniu uchwalenia planu, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jego pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki budowlanej, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub standardu zagospodarowania terenu;
- 3) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów z możliwością zachowania istniejących parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych; naturalna skarpa położona w terenach elementarnych 12 MN,U i 15 R wyłączona z terenu przeznaczonego do zabudowy;
- 2) część obszaru planu znajduje się w granicach:
 - a) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, oznaczonego na rysunku planu,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu (teren elementarny 17 EE), w którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego; dopuszcza się wykonywanie robót i czynności związanych z ochroną tego obszaru na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obszar planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, podlegającego ochronie; zakazuje się realizacji inwestycji mogących powodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 4) obszar planu położony poza terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Stargard – Południe”.

§ 12. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym:
 - a) przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej,
 - b) określone parametry nie dotyczą działek dla dróg i urządzeń infrastruktury technicznej wydzielanych w granicach terenów elementarnych;
- 3) dla terenów dróg i infrastruktury inżynierskiej, ustalonych na rysunku planu, zakazuje się podziałów;
- 4) dla terenów rolnych i leśnych nie ustala się zasad scaleń i podziału, co wynika z przepisów odrębnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym położonym poza obszarem planu;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 20 (DK-20);
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 6 umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych i pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
		1	2
1.	Budynki mieszkalne	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Obiekty handlowe	1 mp/50 m ² powierzchni handlowej	1 mp/400 m ² powierzchni handlowej
3.	Obiekty usługowe	1 mp/50 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/400 m ² powierzchni użytkowej*
4.	Obiekty rzemiosła	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się
5.	Obiekty gastronomiczne	1 mp/4 miejsca konsumpcyjne	1 mp/obiekt
6.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/ 1 salę dydaktyczną	1 mp/obiekt

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania na miejsca postojowe, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 tabeli w pkt 4;
- 6) dla obiektów dydaktycznych, obiektów przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;

- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) dla tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych, wywołujących potrzeby parkingowe do 5 miejsc postojowych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych w drogach oraz spoza obszaru planu,
 - b) realizację systemu wodociągowego:
 - z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w drogach do istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, następnie nakazuje się podłączenie do kanalizacji sanitarnej po jej wykonaniu,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych częściowo istniejącą i nową kanalizacją deszczową w drogach z rzutem do istniejącego rowu, rzeki Krąpiel i Kanału Strumyk po poczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych,
 - d) dla inwestycji realizowanych z zabudową i utwardzoną powierzchnią terenu, zasadę gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przed zrzutem do rowu, cieku, kanalizacji deszczowej poprzez zastosowanie retencji wód opadowych (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub odprowadzania do gruntu, wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych,
 - e) utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej, rowu melioracyjnego i cieku;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, przydomowe wiatrowe źródła energii itp.;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn; dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
 - b) realizację stacji transformatorowych o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych,
 - c) nakaz umożliwienia dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki; dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrozonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego;
- 9) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 10) przebieg sieci inżynierskiej określonej na rysunku planu jest przebiegiem przybliżonym; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 11) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe z możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego i wykorzystania go do celów zgodnych z planem o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 16. Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę tytułu wzrostu nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych niniejszym planem.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

- § 17.** Dla terenu elementarnego **1 U** o pow. 0,5982 ha ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa;
 - 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: w odległości 5,0 m od strony drogi publicznej (poza granicami planu), w linii wyznaczonej zabudową istniejącą,
 - b) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
 - 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniowysokiej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego, oznaczonego na rysunku planu;
 - 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
 - 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 10,0 m;
 - 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy położonej poza obszarem planu zawarty w przedziale od 80° do 90°;
 - 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu drogi powiatowej (poza obszarem planu) z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na każdej nowo wydzielanej działce budowlanej przylegającej do terenu drogi powiatowej, dopuszcza się lokalizację po jednym zjeździe,
 - c) dopuszcza się dojazd do terenu elementarnego 4 R,WS,
 - d) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
 - 8) **zasady obsługi infrastruktury technicznej:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy spoza obszaru planu oraz w terenie elementarnym 1 U,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci wodociągowej i budowę sieci w nowej lokalizacji.
- § 18.** Dla terenu elementarnego **2 MN,U** o pow. 1,6509 ha ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
 - 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą oraz w odległości od 5,0 m do 27,0 m od granicy z terenem elementarnym 4 R,WS,
 - b) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: od strony drogi publicznej jako kontynuacja linii wyznaczonej zabudową istniejącą,
 - c) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży wolno stojących, obiektów usługowych i gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - d) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej; obiekty usługowe realizuje się jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne lub usługowe,

- e) od strony Kanału Młynówka i na granicy z terenem elementarnym 4 R,WS nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie ażurowej z elementów naturalnych umożliwiającej swobodną migrację zwierząt,
- f) dopuszcza się wydzielanie działek stanowiących dojazd do działek budowlanych;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem,
 - b) wzdłuż linii brzegu cieków położonego w terenie 4 R,WS zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieków w celu jego konserwacji,
 - c) nakazuje się zachowanie i utrzymanie fragmentu brzegu koryta cieków położonego w terenie 4 R,WS dopuszcza się umocnienie brzegów cieków—wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków nr 40-40a (budynek mieszkalny, budynek warsztatowo - inwentarski) oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej formy architektonicznej i kompozycji obiektów: gabarytów budynków, formy dachu, detalu architektonicznego, podziałów elewacyjnych, wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, podziału pola okiennego w formie krzyża, historycznego pokrycia dachu (dachówka ceramiczna),
 - b) utrzymanie wystroju elewacji frontowej budynku mieszkalnego,
 - c) zachowanie klinkierowej elewacji budynku gospodarczego z wystrojem w cegle, dla budynku mieszkalnego dopuszcza się:
 - a) doświetlenie poddasza wyłącznie oknami połaciowymi,
 - b) wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia lub zachowania wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania historycznego podziału pola okiennego w formie krzyża,
 - c) rozbudowę budynku w części przyziemia wyłącznie od strony elewacji ogrodowej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - d) realizację dodatkowego wejścia do budynku od strony elewacji bocznych;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy 19 KD.L zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L, drogi powiatowej (poza obszarem planu),
 - b) ustala się dojazd do terenu elementarnego 4 R,WS,
 - c) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 2 MN,U, 19 KD.L oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji.

- § 19.** Dla terenu elementarnego **3 MN,U** o pow. 0,5280 ha ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
 - 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą oraz w odległości od 5,0 m do 15,0 m od granicy terenu,
 - b) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży wolno stojących, obiektów usługowych i gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - c) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej; obiekty usługowe realizuje się jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne lub usługowe,
 - d) od strony Kanału Młynówka, na granicy z terenem elementarnym 4 R,WS nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie ażurowej z elementów naturalnych umożliwiającej swobodną migrację zwierząt,
 - e) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu uciążliwości drogi krajowej (poza granicami planu) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej lub zmniejszających jej uciążliwość co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych,
 - f) dopuszcza się wydzielanie działek stanowiących dojazd do działek budowlanych;
 - 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) wzdłuż linii brzegu cieków położonego w terenie elementarnym 4 R,WS zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieków w celu jego konserwacji,
 - b) nakazuje się zachowanie i utrzymanie fragmentu brzegu koryta cieków położonego w terenie elementarnym 4R, dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
 - 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
 - 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy 19 KD.L i 20 KD.D i zawarty w przedziale od 80° do 90°;
 - 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenów elementarnych: 19 KD.L, 20 KD.D,
 - c) dopuszcza się dojazd do terenu 4 R,WS,
 - d) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
 - 8) **zasady obsługi infrastruktury technicznej:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 3 MN,U, 19 KD.L i 20 KD.D oraz spoza obszaru planu,
 - b) zakazuje się budowy sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych w odległości do 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 20 (poza obszarem planu) i od skrzyżowania ulicy 20 KD.D z drogą krajową.

§ 20. Dla terenu elementarnego **4 R,WS** o pow. 1,3761 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** uprawy rolne, wody powierzchniowe;
- 2) **sposób zagospodarowania terenu:**
zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem:
 - a) budowy urządzeń i obiektów inżynierskich służących gospodarce rolnej i ochronie przyrody, z zastrzeżeniem pkt 6 a,
 - b) budowy kładki nad ciekiem umożliwiającą piesze połączenie terenów po obu stronach cieku;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) nakazuje się utrzymanie i zachowanie drzewień śródpolnych i pasów zieleni naturalnej,
 - b) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieku, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieku,
 - c) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L poprzez teren elementarny 2 MN,U,
 - b) dopuszcza się dojazd z drogi powiatowej (poza obszarem planu) przez teren elementarny 1 U,
 - c) dopuszcza się dojazd z terenu elementarnego 20 KD.D przez teren elementarny 3 MN,U;
- 6) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich, w odległości większej niż 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 20 (poza obszarem planu),
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku.

§ 21. Dla terenu elementarnego **5 ZL** o pow. 0,9200 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zieleń leśna;
- 2) **sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody, z zastrzeżeniem pkt 6 a,
 - b) dopuszcza się budowę urządzeń inżynierskich służących gospodarce wodnej, leśnej i ochronie przyrody;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu,
 - b) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieku, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieku;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa z terenu drogi powiatowej (poza obszarem planu);
- 6) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich w odległości większej niż 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 20 (poza obszarem planu),
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku.

§22. Dla terenu elementarnego **6 U** o pow. 0,1357 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą oraz w odległości 6,0 m od granicy terenu,
 - b) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;

- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy 20 KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 7) **zasady obsługi komunikacji:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 20 KD.D,
 - b) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 6 U i 20 KD.D oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci kanalizacji deszczowej i budowę sieci w nowej lokalizacji,
 - c) zakazuje się budowy sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych w odległości do 10,0 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 20 (poza obszarem planu) i od skrzyżowania ulicy 20 KD.D z drogą krajową.

§ 23. Dla terenu elementarnego **7 MN,U** o pow. 0,1485 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą,
 - b) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii,
 - c) dla budynku o numerze 34b położonego w bezpośrednim sąsiedztwie elektrowni wodnej, przy przebudowie i rozbudowie obiektu nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących lub zmniejszających uciążliwości od obiektu elektrowni co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic 19 KD.L, 20 KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenów elementarnych: 19 KD.L, 20 KD.D,

- b) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 7 MN,U, 19 KD.L, 20 KD.D oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci kanalizacji deszczowej i budowę sieci w nowej lokalizacji.

§ 24. Dla terenu elementarnego **8 MN** o pow. 0,3320 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą oraz w odległości od 5,0 m do 10,0 m od granicy terenu,
 - b) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi o układzie kalenicowym; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - c) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej,
 - d) od strony Kanału Młynówka i rzeki Krąpieli nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie ażurowej z elementów naturalnych umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem,
 - b) część terenu położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Krąpieli”, obowiązuje § 8 pkt 2,
 - c) część terenu położona w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina rzeki Krąpieli” (ZPK-1),
 - d) wzdłuż linii brzegu cieków położonych w terenie elementarnym 16 ZL,Z,WS zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieków w celu jego konserwacji;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: 19 KD.L zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L,
 - b) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 8 MN, 19 KD.L oraz spoza obszaru planu.

§ 25. Dla terenu elementarnego **9 MN,U** o pow. 0,8521 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: jako kontynuacja linii wyznaczonej zabudową istniejącą,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą oraz w odległości od 1,5 m do 8,0 m od granicy terenu,
 - c) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - d) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej, obiekty usługowe realizuje się jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynków gospodarczych,
 - e) nakazuje się likwidację zabudowy gospodarczej przylegającej do terenu elementarnego 10 UK nie stanowiącej historycznego zagospodarowania terenu,
 - f) od strony Kanału Młynówka i na granicy z terenem elementarnym 16 ZL,Z,WS nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie ażurowej z elementów naturalnych umożliwiającej swobodną migrację zwierząt,
 - g) dopuszcza się wydzielanie działek stanowiących dojazd do działek budowlanych;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
- a) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem,
 - b) wzdłuż linii brzegu cieków położonego w terenie 16 ZL,Z,WS zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieków w celu jego konserwacji;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) ustala się ochronę zabytku nr 33-33a (budynek mieszkalny) oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - zachowanie historycznej formy architektonicznej i kompozycji obiektu: gabarytu budynku, formy dachu, detalu architektonicznego, podziałów elewacyjnych, wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, podziału pola okiennego w formie krzyża, historycznego pokrycia dachu (dachówka ceramiczna),
 dopuszcza się:
 - doświetlenie poddasza wyłącznie oknami połaciowymi,
 - zewnętrzne docieplenie budynku z nakazem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
 - wymianę stolarki okiennej z nakazem odtworzenia historycznych wymiarów otworów okiennych i zastosowania historycznego podziału pola okiennego w formie krzyża,
 - rozbudowę budynku w części przyziemia wyłącznie od strony elewacji ogrodowej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - realizację dodatkowego wejścia do budynku od strony elewacji bocznych,
 - b) część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; dopuszcza się inwestowanie w uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków.
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy 19 KD.L lub ulicy położonej poza granicami planu zawarty w przedziale od 80° do 90°;

- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L, 21 KDW oraz drogi powiatowej (poza obszarem planu),
 - b) ustala się dostęp do terenu elementarnego 16 ZL,Z,WS,
 - c) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 9 MN,U, 19 KD.L oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego.

§ 26. Dla terenu elementarnego **10 UK** o pow. 0,2587 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi sakralne – kościół św. Faustyny Kowalskiej;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się utrzymanie nagrobków i innych zachowanych elementów kompozycji cmentarza przykościelnego,
 - b) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy elementów informacyjnych o treści związanej z uroczystościami kościelnymi, imprezami okolicznościowymi lub działalnością prowadzoną na terenie kościoła,
 - c) nakazuje się zachowanie kamiennego ogrodzenia terenu kościoła,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** nakazuje się ochronę i zachowanie gniazda bociana białego, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) dla budynku kościoła i terenu cmentarza przykościelnego, ujętych w rejestrze zabytków, obowiązują przepisy o ochronie zabytków,
 - b) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie podlega uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L, drogi powiatowej (poza obszarem planu);
- 6) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 10 UK, 19 KD.L oraz spoza obszaru planu.

§ 27. Dla terenu elementarnego **11 MN** o pow. 0,0306 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą,
 - b) budynki kryje się dachami stromymi; dla obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - c) nakazuje się zachowanie historycznej formy budynku mieszkalnego i kształtu dachu; dopuszcza się doświetlenie poddasza wyłącznie oknami połaciowymi,
 - d) nakazuje się likwidację zabudowy gospodarczej przylegającej do terenu elementarnego 10 UK nie stanowiącej historycznego zagospodarowania terenu,
 - e) nakazuje się zachowanie historycznej zabudowy i historycznych elementów układu przestrzennego,
 - f) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;

- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** nakazuje się wprowadzenie zieleni;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego; wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie podlega uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 12,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy 19 KD.L zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L oraz drogi powiatowej spoza obszaru planu,
 - b) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 11 MN, 19 KD.L oraz spoza obszaru planu.

§ 28. Dla terenu elementarnego **12 MN,U** o pow. 2,0191 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: jako kontynuacja linii wyznaczonej zabudową istniejącą,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu: w linii wyznaczonej zabudową istniejącą oraz w odległości od 1,5 m do 57,0 m od granicy terenu,
 - c) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, w pierzei ulicy o układzie kalenicowym; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - d) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej, obiekty usługowe realizuje się jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynków gospodarczych na funkcje usługowe bez możliwości powiększania ich kubatury,
 - f) dopuszcza się dojazd do terenu elementarnego 15 R,
 - g) od strony terenu elementarnego 15 R nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie ażurowej z elementów naturalnych umożliwiającej swobodną migrację zwierząt,
 - h) dopuszcza się wydzielanie działek stanowiących dojazd do działek budowlanych;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem,
 - b) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni skarpy i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni stabilizującej skarpe;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) ustala się ochronę zabytków: nr 28 (budynek mieszkalny) i nr 30-30a (budynek mieszkalny) dla których obowiązuje:
 - zachowanie historycznej formy architektonicznej i kompozycji obiektów: gabarytów budynków, formy dachu, detalu architektonicznego, podziałów elewacyjnych,

- wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, podziału pola okiennego w formie krzyża, historycznego pokrycia dachu (dachówka ceramiczna),
dopuszcza się:
- doświetlenie poddasza wyłącznie oknami połaciowymi,
 - zewnętrzne docieplenie z nakazem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
 - wymianę stolarki okiennej z nakazem odtworzenia historycznych wymiarów otworów okiennych i zastosowania historycznego podziału pola okiennego w formie krzyża,
 - rozbudowę budynku w części przyziemia wyłącznie od strony elewacji ogrodowej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - realizację dodatkowego wejścia do budynku od strony elewacji bocznych,
- b) ustala się ochronę budynku warsztatowo – inwentarskiego zlokalizowanego na posesji nr 28, dla którego obowiązuje:
- zachowanie historycznej formy architektonicznej i kompozycji obiektu: gabarytu, formy dachu, detalu architektonicznego, podziałów elewacyjnych,
 - zachowanie klinkierowej elewacji z wystrojem w cegle,
- c) część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się inwestowanie w uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy położonej poza obszarem planu zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z terenu elementarnego 21 KDW, drogi powiatowej (poza obszarem planu),
 - b) dopuszcza się dojazd do terenu elementarnego 15 R,
 - c) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;
- 8) **zasady obsługi infrastruktury technicznej:** zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach elementarnych: 12 MN,U, 13 UO, 21 KDW oraz spoza obszaru planu.

§ 29. Dla terenu elementarnego **13 UO** o pow. 0,9301 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług oświaty z dopuszczeniem wprowadzenia:
 - a) usług towarzyszących związanych z obsługą funkcji podstawowej,
 - b) urządzeń i obiektów sportu;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości od 5,0 m do 27,0 m od granicy terenu,
 - b) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni skarpy i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni stabilizującej skarpe;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na

rysunku planu, dopuszcza się inwestowanie w uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na w granicach działki budowlanej: 30%,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy położonej poza obszarem planu zawarty w przedziale od 80° do 90°;

7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z drogi powiatowej (poza obszarem planu),
- b) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 13;

8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie elementarnym 13 UO oraz spoza obszaru planu,
- b) nakazuje się zachowanie nieczynnej studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kotłowni.

§ 30. Dla terenu elementarnego **14 ZP** o pow. 0,4048 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zieleń parkowa;

2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**

- a) zakazuje się zabudowy terenu,
- b) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką przy zachowaniu historycznej kompozycji zespołu zieleni,
- c) dopuszcza się obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych,
- d) wszelkie działania inwestycyjne prowadzi się z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;

3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**

- a) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej stanowiącej element kompozycji zespołu zieleni,
- b) nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów głównie rodzime, typowe dla tego miejsca;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego; nakazuje się oznakowanie terenu z informacją o jego funkcji historycznej tj. teren dawnego cmentarza ewangelickiego,
- b) część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się inwestowanie w uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 80 %;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zakazuje się podziału nieruchomości, za wyjątkiem podziału pod infrastrukturę inżynierską.

7) **zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z drogi powiatowej (poza obszarem planu),
- b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;

8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** dopuszcza się zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną.

§ 31. Dla terenu elementarnego **15 R** o pow. 0,9235 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** uprawy rolne;
- 2) **sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem budowy urządzeń i obiektów inżynierskich służących gospodarce rolnej i ochronie przyrody,
 - b) zakazuje się upraw polowych i prowadzenia działalności trwale zniekształcającej rzeźbę terenu w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina rzeki Krąpieli” (ZPK-1),
 - c) zakazuje się działalności rolniczej w obszarze siedliska przyrodniczego oznaczonego na rysunku planu;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) część terenu położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Krąpieli”, obowiązuje § 8 pkt 2 i 3,
 - b) część terenu położona w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina rzeki Krąpieli” (ZPK-1),
 - c) nakazuje się zachowanie i utrzymanie w stanie niepogorszonym siedliska przyrodniczego ziołorośla nadrzeczne, występującego wzdłuż rzeki Krąpiel, oznaczonego na rysunku planu,
 - d) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni skarpy i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni stabilizującej skarpy;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się inwestowanie w uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 21 KDW,
 - b) dopuszcza się obsługę z drogi powiatowej (poza obszarem planu) przez teren elementarny 12 MN,U;
- 6) **zasady obsługi infrastrukturą inżynierską:** dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 32. Dla terenu elementarnego **16 ZL,Z,WS** o pow. 0,5400 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zieleń leśna i zieleń naturalna, wody powierzchniowe.
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem budowy urządzeń inżynierskich służących gospodarce wodnej, leśnej i ochronie przyrody,
 - b) dopuszcza się budowę kładki nad ciekami umożliwiającą piesze połączenie terenów po obu stronach cieku;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) część terenu położona w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina rzeki Krąpieli” (ZPK-1),
 - b) część terenu położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Krąpieli”, obowiązuje § 8 pkt 2 i 3,
 - c) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu,
 - d) nakazuje się zachowanie i utrzymanie w stanie niepogorszonym siedliska przyrodniczego: ziołorośla nadrzeczne, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się inwestowanie w uzgodnieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków i na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z terenu elementarnego 21 KDW oraz przez tereny elementarne 9 MN,U, 15 R,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;

- 6) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
- a) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku i rowu melioracyjnego.

§ 33. Dla terenu elementarnego **17 EE** o pow. 0,0333 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** mała elektrownia wodna;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nakazuje się utrzymanie małej elektrowni wodnej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego jazu piętrzącego oraz jego przebudowę,
 - c) nakazuje się prowadzenie prac budowlanych poza okresem tarła,
 - d) nakazuje się utrzymanie turbin, konstrukcji budowlanych, obwałowań oraz urządzeń technicznych w odpowiednim stanie technicznym,
 - e) zakazuje się wykonywania nowych urządzeń wodnych i innych obiektów budowlanych, w rozumieniu ustawy prawo wodne;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
 - a) nakazuje się prowadzenie monitoringu skutków działania elektrowni na środowisko przyrodnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się utrzymanie przepławki dla ryb oraz przepuszczania przez nią przepływu biologicznego w czasie migracji ryb,
 - c) nakazuje się utrzymanie drożności koryta rzeki,
 - d) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje zmiany ukształtowania terenu ograniczającego przepływ wód powodziowych, z wyjątkiem wykonywania robót na potrzeby regulacji i utrzymania wód oraz wzmocnienia brzegu rzeki;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie dotyczy;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa z terenu elementarnego 19 KD.L oraz odcinka 8
- 8) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie elementarnym 19 KD.L oraz spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę małej elektrowni wodnej.

§ 34. Dla terenu elementarnego **18 E** o pow. 0,0220 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** stacja transformatorowa;
- 2) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:** poza obszarem zabudowy, dojazdu i dojścia teren zagospodarowuje się zielenią niską;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 9 pkt 4;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z drogi powiatowej (poza obszarem planu),
 - b) dopuszcza się dojazd z drogi powiatowej (poza obszarem planu) przez teren elementarny 13 UO;

- 7) **zasady obsługi infrastrukturą techniczną:** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację stacji transformatorowych SN/nn i budowę stacji w nowej lokalizacji.

§ 35. Dla terenu elementarnego **19 KD.L** o pow. 0,1158 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) **sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,4 do 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się, z zastrzeżeniem lit e, przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik,
 - e) na odcinku zawężenia pasa drogowego dopuszcza się przekrój ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodnika),
 - f) ustala się przebieg regionalnej trasy rowerowej; przebieg trasy rowerowej pokazany na rysunku planu jest przebiegiem przybliżonym, dokładna lokalizacja ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego zostanie określona na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 3) **zasady przebiegu infrastruktury technicznej:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i budowę sieci w nowej lokalizacji,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej nn i budowę sieci kablowych w terenie elementarnym,
 - c) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej.

§ 36. Dla terenu elementarnego **20 KD.D** o pow. 0,2186 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) **sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik,
 - e) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodnika);
- 3) **zasady przebiegu infrastruktury technicznej:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i budowę sieci w nowej lokalizacji,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji,
 - c) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej.

§ 37. Dla terenu elementarnego **21 KDW** o pow. 0,1346 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;
- 2) **sposób zagospodarowania terenu:**
 - a) droga zakończona placem do zawracania,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
 - c) część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 9 pkt 4,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki,
 - f) dopuszcza się funkcjonowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników),
 - g) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 3) **zasady przebiegu infrastruktury technicznej:** dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 38. Grunty rolne w obszarze planu klas: IVa, IVb, V, VI, PsIV, PsV, ŁV, B/R, Ps posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, uzyskaną uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2004r.

§ 39. Zmienia się niniejszą uchwałą przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy RV o powierzchni 0,1572 ha na cele budowlane.

§ 40. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Strachocin uchwalonego Uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2004r. (Dz.U.Województwa Zachodniopomorskiego Nr 7, poz. 140).

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Stargard Szczeciński.