

Uchwała Nr XLVII/ 495/ 2002
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 25 czerwca 2002 roku
w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Głównej.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268, z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz.124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154 poz.1804) uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/362/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 maja 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego uchwala się **zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego** zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej z dnia 17 maja 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1994r. Nr 9 poz.73, Nr 10 poz.76, Nr 15 poz.137, z 1996r. Nr 1 poz.4 i 5, z 1997r. Nr 5 poz.40, Nr 12 poz.95, z 1998r. Nr 2 poz.24, Nr 14 poz.90, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9 poz.100, Nr 14 poz.157, Nr 40 poz.650 i 651, z 2001r. Nr 9 poz.170, Nr 18 poz.359, Nr 37 poz.869) **dotyczącą terenu w rejonie ulicy Głównej**, zwaną dalej zmianą planu.
2. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie działek o numerach geodezyjnych: 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 33 oraz części działek 20 i 23/17 położonych w obrębie 21 w Stargardzie Szczecińskim na cele ogólnie mieszkaniowe, łącznej powierzchni 2,4 ha.
3. Granice zmiany planu określa rysunek zmiany planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część.

§ 2

1. Opracowana zmiana planu reguluje:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku zmiany planu,
2. linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3. tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
4. granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
6. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
7. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

2. Tereny, o których mowa w § 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą przeznaczenia terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

§ 3

1. Ustalenia zmiany planu dotyczące zasad zagospodarowania składają się z:
 1. ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem,
 2. ustaleń szczegółowych - dotyczących wyznaczonych w zmianie planu poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu.
 2. Do poszczególnych jednostek elementarnych mają zastosowanie obydwa poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu, którego one dotyczą.

§ 4

Ilekoć w niniejszej uchwale występuje termin:

1. nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów jest niedopuszczalna,
2. linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - na rysunku zmiany planu stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych,
3. linie podziału terenu - ustalone w zmianie planu linie projektowanego podziału terenu na działki określone są jako obowiązujące linie podziału - określające zobowiązanie do przeprowadzenia zgodnego z tą linią,
4. teren elementarny - jest to w strukturze przestrzennej grupa terenów o określonej funkcji dominującej i określonym standardzie zagospodarowania.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

§ 5

Obszar zmiany planu - **OM** - teren ogólnie mieszkaniowy - podzielony jest na następujące tereny elementarne:

1. **OM.1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni 0,10 ha,
2. **OM.2** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 2,00 ha,
3. **ST** - teren stacji transformatorowej, o łącznej powierzchni 0,02 ha,
4. **KD** - teren niepublicznej drogi wewnętrznej, o łącznej powierzchni 0,25 ha.

§ 6

1. **Tereny ogólnie mieszkaniowe (OM)** służą głównie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Przeznaczenie uzupełniające terenu elementarnego dopuszczalne jest pod warunkiem niepowodowania nadmiernej uciążliwości dla funkcji podstawowej.
2. Na terenach ogólnie mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:
 1. budynków mieszkalnych,
 2. pomieszczeń usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy (pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej), w tym: sklepów, gabinetów lekarskich, biur prawniczych, drobnej gastronomii, itp. oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla obsługi tego terenu,
 3. wolnostojących obiektów służby zdrowia,
 4. garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce dla samochodów osobowych do 3,5 ton, w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 5. obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność,
 6. zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
 7. dróg wewnętrznych do obsługi osiedla wraz z pełną infrastrukturą techniczną.
3. Na terenach ogólnie mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania:
 1. parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep,
 2. rzemiosła uciążliwego,
 3. chowu i hodowli zwierząt gospodarskich,
 4. obiektów budowlanych i innych, które mogą powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i stwarzających zagrożenia dla środowiska.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

Dla terenu elementarnego **OM.1 - terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** -ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. funkcją wiodącą jest funkcja mieszkaniowa,
2. poza podstawową funkcją mieszkaniową dopuszcza się w parterze lokalizację nieuciążliwych usług dla obsługi funkcji mieszkaniowej oraz wolnostojące obiekty służby zdrowia,
3. dopuszcza się realizację garaży wbudowanych, wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
4. nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych oraz nietrwałych, za wyjątkiem altan ogrodowych,
5. kształtowanie zabudowy:
 - a. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu - dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy ganków i zadaszeń,
 - b. wysokość zabudowy - do 12,00 m od poziomu terenu do kalenicy:
 - dla zabudowy frontowej - trzy kondygnacje (trzecia w dachu),
 - dla zabudowy pozostałej - jedna kondygnacja,

- a. dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - b. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i sąsiadującej zabudowy istniejącej,
 - c. powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni terenu,
 - d. powierzchnia zainwestowania (z chodnikami, podjazdami, elementami małej architektury) - do 90% powierzchni terenu,
1. zasady parcelacji terenu - nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu,
 2. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a. obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Głównej, sąsiadującej z obszarem zmiany planu,
 - b. dojazd do posesji z ulicy Głównej, sąsiadującej z obszarem zmiany planu,
 - c. miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 8

Dla terenu elementarnego **OM.2 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** -ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. funkcją wiodącą jest funkcja jednorodzinna wolnostojąca,
 2. poza podstawową funkcją mieszkaniową dopuszcza się w parterach budynków lokalizację nieuciążliwych usług dla obsługi funkcji mieszkaniowej,
 3. dopuszcza się realizację garaży wbudowanych, wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
 4. nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych oraz nietrwałych, za wyjątkiem altan ogrodowych,
 5. kształtowanie zabudowy:
- a. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b. wysokość zabudowy - do 7,50 m od poziomu terenu do kalenicy:
- dla zabudowy mieszkalnej - dwie kondygnacje (druga w dachu),
 - dla zabudowy niemieszkalnej - jedna kondygnacja,
- a. dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - b. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i zabudowy istniejącej poza obszarem zmiany planu,
 - c. powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki,
 - d. powierzchnia zainwestowania (z chodnikami, podjazdami, elementami małej architektury) - do 60% powierzchni działki,
1. zasady parcelacji terenu - nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu,
 2. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a. obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach Władysława Broniewskiego i Głównej, sąsiadujących z obszarem zmiany planu oraz z nowoprojektowanej niepublicznej drogi wewnętrznej KD,
 - b. dojazdy do posesji z ulic Władysława Broniewskiego i Głównej, sąsiadujących z obszarem zmiany planu oraz z nowoprojektowanej niepublicznej drogi wewnętrznej KD,
 - c. miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 9

Dla terenu elementarnego **ST - terenu stacji transformatorowej** -ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. teren techniczny, projektowana stacja transformatorowa,
2. kształtowanie zabudowy:
 - a) budynek parterowy,
- d. dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia od 35⁰ do 45⁰,
 1. zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz wtórnego podziału terenu,
 2. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i dojazd do terenu od ulicy Głównej,
 3. na terenie dopuszcza się zieleni izolacyjną.

§ 10

Dla terenu elementarnego **KD - terenu niepublicznej drogi wewnętrznej** -ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. funkcja terenu - projektowana niepubliczna droga wewnętrzna stanowiąca dojazd od istniejącej ulicy Głównej, sąsiadującej z obszarem zmiany planu, do projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej OM.2,
2. sposób zagospodarowania terenu:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 10 m: jezdnia szerokości 6,0 m, chodniki dwustronne,
 - b. w ciągu chodników lokalizuje się nasadzenia zadrzewień przyulicznych oraz oświetlenie ulic i innych elementów wyposażenia ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c. linie rozgraniczające drogi KD są jednocześnie liniami rozgraniczającymi dla obsługi terenu elementarnego OM.2 w projektowaną infrastrukturę techniczną.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11

1. Zaopatrzenie **w wodę pitną**:
 - a. z istniejącej sieci wodociągowej ułożonej w liniach rozgraniczenia dróg publicznych sąsiadujących z obszarem zmiany planu,
 - b. w projekcie technicznym należy przewidzieć sposób zaopatrzenia w wodę do celów p/poż. wg obowiązujących przepisów, w tym rozmieszczenie hydrantów naziemnych lub punktów czerpania wody,
 - c. niezależnie od zaopatrzenia obszaru w sieć wodociągową należy przewidzieć zaopatrzenie mieszkańców z awaryjnej studni publicznej, której lokalizację ustala się w obszarze placu manewrowego niepublicznej drogi wewnętrznej KD, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- d. istniejące linie magistralne Ø 50 mm i Ø 100 mm należy przesunąć na koszt inwestora poza teren działek prywatnych, na teren ogólnie dostępny.
1. Odprowadzenie **ścieków i wód opadowych** - do właściwych kanalizacji istniejących w liniach rozgraniczenia dróg publicznych sąsiadujących z obszarem zmiany planu.
 2. Sposób zasilania w **energię elektryczną** - z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV poprzez sieć kablową niskiego napięcia.
 3. Sposób zasilania w **gaz** - z sieci średniego ciśnienia ułożonej w liniach rozgraniczenia ulic publicznych sąsiadujących z obszarem zmiany planu, poprzez indywidualne reduktory naścienne.
 4. Sposób zaopatrzenia w **ciepło** - poprzez indywidualny system ogrzewania, z preferencją stosowania gazu przewodowego i energii elektrycznej.
 5. Dla obszaru zmiany ustala się miejski system gromadzenia **odpadów** w pojemnikach i wywóz ich na wysypisko odpadów komunalnych.
 6. **Telekomunikacja** na zasadach ogólnie dostępnych, bądź komórkowa.

ROZDZIAŁ V

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:
 1. jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30% dla obszarów oznaczonych symbolami OM.1, OM.2,
 2. zerową stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami ST i KD.
2. Dla działek o numerach geodezyjnych 23/9 ÷ 23/16, 33 oraz część działki o numerze geodezyjnym 23/17 (o łącznej powierzchni 2,2731 ha) zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze, zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.051/602-26/02 z dnia 21 lutego 2002 roku.
3. Na obszarze objętym niniejszą zmianą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej z dnia 17 maja 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1994r. Nr 9 poz.73, Nr 10 poz.76, Nr 15 poz.137, z 1996r. Nr 1 poz.4 i 5, z 1997r. Nr 5 poz.40, Nr 12 poz.95, z 1998r. Nr 2 poz.24, Nr 14 poz.90, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9 poz.100, Nr 14 poz.157, Nr 40 poz.650 i 651, z 2001r. Nr 9 poz.170, Nr 18 poz.359, Nr 37 poz.869).
4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie:

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 29 maja 2001 roku uchwałę Nr XXXIV/362/2001 w sprawie przystąpienia do zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Głównej.

Zgodnie z umową zawartą w dniu 23 lipca 2001 roku wykonawcą projektu zmiany planu jest Pracownia Projektowa architekta Tomasza Brejdaka ze Stargardu Szczecińskiego.

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym uchwałą Rady Miejskiej oraz z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

1. o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zamieszczono 27 czerwca 2001 roku komunikat w „Głosie Szczecińskim” oraz wywieszono obwieszczenia na obszarze miasta - art.18 ust.2 pkt 1,
2. zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz zarząd województwa i powiatu - art.18 ust.2 pkt 2,
3. zbadano spójność rozwiązań projektu zmiany planu z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" - art.18 ust.2 pkt 2a,
4. uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust.2 pkt 3 i 4,
5. projekt zmiany planu wraz z prognozą skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 07 marca do 05 kwietnia 2002r. O terminie wyłożenia poinformowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami oraz na słupach ogłoszeniowych w rejonie objętym zmianą planu i w „Głosie Szczecińskim” - art.18 ust.2 pkt 5 i 6,
6. do projektu zmiany planu nie zgłoszono żadnych zarzutów i protestów-art.18 ust.2 pkt 7.

Projekt zmiany planu został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym określono jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zerową stawkę dla terenu stacji transformatorowej i niepublicznej drogi wewnętrznej (art.10 ust.3).

Do projektu zmiany planu dołączono prognozę skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń zmiany planu (art.10 ust.2).

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Głównej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.