

Uchwała Nr xxxix/365/97
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 4 marca 1997 roku.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu
Szczecińskiego dotyczącej terenu ograniczonego ulicami: Popiela, Stanisława Staszica i Łabędzia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm. Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415, Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1

Uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz. 73, Nr 10, poz. 76, Nr 15, poz. 137 i z 1996r. Nr 1, poz. 4 i 5), dotyczącą terenu w rejonie ulic: Popiela, Staszica i Łabędziej, którego ustalenia zostają wyrażone w postaci:

- 1) zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenów zawartych w dziale II niniejszej uchwały,
- 2) zestawienia działek - tabeli stanowiącej załącznik nr 1 niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 2 niniejszej uchwały.

§ 2

Na ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia terenu składają się ustalone w dziale II niniejszej uchwały:

- 1) zasady regulacji i wyodrębnienia działek - rozdział 1,

- | | |
|--|---------------|
| 2) zasady kształtowania przestrzeni i zabudowy | - rozdział 2, |
| 3) zasady ochrony dóbr kultury | - rozdział 3, |
| 4) zasady ochrony środowiska | - rozdział 4, |
| 5) zasady uzbrojenia terenu | - rozdział 5, |
| 6) przeznaczenie terenu | - rozdział 6, |

oraz

- | | |
|---|-------------------|
| 7) ustalenia zawarte w wykazie działek | - załącznik nr 1, |
| 8) ustalenia graficzne określone na rysunku planu | - załącznik nr 2. |

Rozdział 2

Przedmiot planu

§ 3

1. Opracowaniem objęty jest fragment śródmieścia położony pomiędzy ulicami Staszica, Popiela, rzeką Iną, oraz działkami prywatnymi i obiektem Ośrodka Rehabilitacji Dziecięcej. Ulice wyznaczające pn.-wsch. i pn.-zach. granicę planu zaliczają się do podstawowego układu sieci ulicznej z komunikacją autobusową. Ulica Popiela - 03K20 stanowi fragment projektowanego obejścia drogowego Starego Miasta. Granica terenu przebiega po linii krawężnika przylegającego chodnika miejskiego w/w ulic. Łączna powierzchnia w granicach opracowania wynosi 4,25 ha.

2. Podstawową funkcją obszaru jest:

- 1) mieszkalnictwo o niskiej i średniej intensywności z usługami towarzyszącymi
- 2) usługi nieuciążliwe rzemieślnicze i remontowo-budowlane o zasięgu ogólnomiejskim na działkach wydzielonych.

DZIAŁ II

Zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenów

Rozdział 1

Zasady regulacji i wyodrębnienia działek

§ 4

Wyznacza się linią regulacyjną tereny publiczne o znaczeniu ogólnomiejskim, a w szczególności: ulice i przejścia publiczne.

§ 5

1. Teren chaotycznej zabudowy zostaje uporządkowany i podzielony na kwartały oznaczone literami A, B, C, D. Te z kolei podzielone zostają na działki oznaczone w zależności od przeznaczenia. Ustala się wyodrębnienie działek budowlanych dla poszczególnych obiektów przeznaczonych do utrzymania i adaptacji i dla nowej zabudowy uzupełniającej:

- 1) zgodnie z granicami własności terenu,
- 2) z wprowadzeniem korekty granic własności wg. rysunku planu.

2. Dla obsługi wydzielonych w kwartałach działek budowlanych określa się służebności w zakresie dostępu pieszego i kołowego oraz dostępu do istniejącego uzbrojenia podziemnego według ustaleń rysunku planu.

§ 6

1. Przy podziale terenów niezainwestowanych na działki budowlane obowiązujący jest podział wyznaczający tereny publiczne, natomiast granice pomiędzy działkami, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia i sposobu zainwestowania zapisanego w wykazie działek, mogą w zależności od potrzeb podlegać przekształceniom polegającym na:

- 1) łączeniu działek,
- 2) podziale na mniejsze.

2. Dopuszcza się wspólne zagospodarowanie kilku sąsiednich działek pod warunkiem zgodnej woli właścicieli oraz utrzymania ustaleń obowiązujących w planie.

3. O akceptacji dopuszczalnych podziałów określonych w ust. 1 i 2, na podstawie architektonicznej koncepcji projektowej (bez znamion odstępstw od planu) rozstrzyga organ administracji samorządowej.

Rozdział 2

Zasady kształtowania przestrzeni i zabudowy

§ 7

Ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna określa maksymalny zasięg zabudowy działki,
- 2) linia zabudowy zalecana określa płaszczyznę elewacji zabudowy z możliwością stosowania ryzalitów, wykuszy, schodów i ramp zewnętrznych poza wyznaczoną linią.

§ 8

Ogrodzenia oddzielające przestrzeń publiczną od prywatnej winny być ażurowe na podmurówce z cegły, kamienia lub betonu o wysokości całkowitej do 1,50 m, natomiast podziały pomiędzy działkami dopuszcza się w różnych formach płotów, żywopłotów, murków i trejaży.

§ 9

1. Dopuszcza się pozostawienie i modernizację niekolidujących przestrzennie obiektów garażowych.
2. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia maksymalnej ilości miejsc na własnej działce. Ponadto projektuje się zlokalizowanie brakującej ilości miejsc garażowych poza terenem opracowania na działce nr geod. 458 przy ul. Wiejskiej nr 55 oraz Wiejskiej nr 4 i 7.

§ 10

1. Ustala się konieczność wykonania szczegółowego badania podłoża gruntowego dla projektowanych budynków po zlokalizowaniu ich w planie realizacyjnym.
2. Ponieważ tereny o wyniesieniu ponad poziom morza poniżej rzędnej 21,20 m mogą zostać zalane wysoką falą powodziową, inwestycje na nich powinny przewidywać wysokie posadowienie parteru, ciężką izolację piwnic, lub zastosowanie innych środków technicznych dla ochrony przed zalaniem.

§ 11

1. Ustala się dla wykończenia elewacji nowej zabudowy następujące wymogi:
 - 1) materiałowe:
 - a) cegła klinkierowa,
 - b) wykładziny ceramiczne i kamienne,
 - c) tynki szlachetne,
 - d) dachówka ceramiczna,
 - e) blacha dachówkopodobna powlekana fabrycznie,
 - f) dachówka bitumiczna;
 - 2) detale architektoniczne nawiązujące do cech architektury lokalnej;
 - 3) dachy wysokie;
 - 4) ograniczony udział czystej bieli w elewacjach w celu stworzenia harmonijnego krajobrazu miasta.
2. Wyklucza się możliwość dalszej realizacji budynków w systemie wielkopłytowym, w szczególności w zakresie elewacji.

Rozdział 3

Zasady ochrony dóbr kultury

§ 12

Ze względu na położenie terenu w strefie „E” ochrony konserwatorskiej, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta z jego dominantami, kościołami i zachowanymi budowlami ochronnymi stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska

§ 13

W celu poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) likwidację istniejących pieców węglowych i zmianę nośnika energii do celów grzewczych i bytowych na gaz, olej lub energię elektryczną,
- 2) zmianę (przy okazji modernizacji) lokalnej kotłowni koksowej na gazową lub olejową,
- 3) ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, w szczególności:
 - a) konieczność wprowadzenia i utrzymania zieleni przez użytkowników działek budowlanych,
 - b) wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż ulic,
 - c) konieczność uzgodnień ewentualnych wycinek z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 14

W ramach realizacji obwodnicy śródmiejskiej, ustala się konieczność ochrony przed hałasem przylegających do niej budynków, zgodnie z projektem technicznym „Obejścia drogowego Starego Miasta”, poprzez zastosowanie ekranu akustycznego lub okien o podwyższonej izolacyjności.

§ 15

Ustala się miejski system gromadzenia odpadów komunalnych. Usługi wytwarzające odpady nie nadające się na wysypisko powinny podać sposób ich zagospodarowania lub utylizacji.

Rozdział 5

Zasady uzbrojenia terenu

§ 16

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie sieci uzbrojenia terenu:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) wykorzystanie istniejących miejskich sieci wodociagowych,
- b) wykonanie sieci wodociagowej nowej ulicy - rurociąg Dn 100 mm uzbrojony w hydranty p/poż, podziemne Dn 80 mm, układanym pod chodnikiem jednostronnie z dwoma poprzecznymi odgałęzieniami na drugą stronę ulicy,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:

- a) wykorzystanie istniejących sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) całkowitą przebudowę uzbrojenia ulicy Łabędziej na odcinku równoległym do ulicy Popiela w związku z projektowaną zmianą przebiegu jezdni,
- c) wykonanie dla nowoprojektowanej ulicy lokalnej przepompowni ścieków,
- d) wykonanie, równoległe do spadku ulicy projektowanej, kolektora sanitarnego o średnicy 200 mm oraz rurociągu tłoczego o średnicy 100 mm od przepompowni do pierwszego odcinka kolektora o spływie grawitacyjnym, łączącego się w istniejący układ kanalizacyjny w ulicy Łabędziej,
- e) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo lub kolektorem Dn 200 mm do rzeki poprzez piaskownik usytuowany na terenie przepompowni,

3) zaopatrzenie w gaz z istniejącego układu sieci gazowej rurociągiem o średnicy Dn 100 do 80 mm, układanym pod chodnikiem jednostronnie, z poprzecznymi przejściami w rurach osłonowych na drugą stronę ulicy, według wniosku ZG Szczecin - Rozdzielnia Gazu w Stargardzie z dnia 11.05.1995 przewiduje się wymianę gazociągu istniejącego Dn 100 w ulicy Łabędziej na gazociąg PE 180,

4) zaopatrzenie w ciepło poprzez wykorzystanie istniejącej sieci ciepłej z kotłowni lokalnej oraz indywidualne systemy grzewcze projektowanej zabudowy z wykorzystaniem gazu, paliw olejowych i energii elektrycznej,

5) elektroenergetyka:

- a) budowa jednej stacji transformatorowej o mocy do 6,30 kVA przy istniejącej trafostacji,
 - b) zasilanie złącz budynków od rozdzielni 0.4 kV istniejącej i projektowanej stacji transformatorowej,
- 6) telekomunikacja - rozbudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej z zastosowaniem osłon z rur PCW $\phi 100$.

Rozdział 6

Przeznaczenie terenów

§ 17

1. Ustala się podstawową funkcję obszaru planu jako śródmiejskie tereny mieszkaniowe służące celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla tej części miasta, oznaczone w planie ogólnym miasta symbolem SM. A20.

2. Ustala się dla terenu działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalną wysokość zabudowy do wysokości istniejącej sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 2) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zab. $P_z = 0,75$,
- 3) dopuszczalny wskaźnik intensywności zab. $I_z = 2,2$.

§ 18

W obszarze terenów publicznych wyznacza się ulice, oraz przejścia publiczne według załącznika nr 1 i rysunku planu.

§ 19

- 1. Ustala się wprowadzenie, dla całego obszaru planu, strefy ruchu uspokojonego jako obszaru bez tranzytu i transportu ciężkiego oraz strefy uprzywilejowanej dla ruchu pieszego wzbogaconej ciągiem spacerowym nad rzeką.
- 2. Ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy garażowej w projektowanych liniach rozgraniczających ul. Łabędziej do czasu przebudowy ulicy.
- 3. Ustala się zagospodarowanie obszaru ciągu spacerowego w zakresie malej architektury (ławki, oświetlenie, nawierzchnie, murki oporowe i akcenty plastyczne).

4. Ustala się zagwarantowanie dostępności przestrzeni publicznej dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich poprzez likwidację wysokich krawężników przy przejściach dla pieszych.
5. Ustala się wygospodarowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (zatoki parkingowe oraz pasy postojowe wzdłuż ulic dojazdowych).
6. Ustala się zachowanie trójkąta widoczności przy skrzyżowaniach ulic poprzez niesytuowanie w polu widzenia przeszkód stałych, tj. obiektów budowlanych, tablic drogowych i ogłoszeniowych oraz drzew i krzewów.
7. Ustala się 6,0-metrową szerokość wszystkich jezdni występujących na terenie opracowania, z dopuszczeniem odcinka ul. Łabędziej o szerokości 5,0 m (awaryjny dojazd gospodarczy do Ośrodka Rehabilitacyjnego).
8. Ustala się obustronne chodniki o różnej szerokości w zależności od linii rozgraniczenia.

§ 20

1. W przypadku zamierzenia niesprzecznego z ustaleniami planu, ale mogącego stanowić uciążliwość wynikającą ze sposobu funkcjonowania (w szczególności akustyczną lub komunikacyjną) - warunkiem realizacji jest wykazanie sposobu skutecznego zapobiegania uciążliwości.
2. Ustalenie ust. 1 obowiązuje również dla zmiany funkcji zabudowy istniejącej.

DZIAŁ III

Postanowienia końcowe

§ 21

Zgodnie z art. 10 ust.3; art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30 % stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym zmianą planu.

§ 22

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego uchwalonego Uchwałą nr LXXXIII /451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie

Szczecińskim z dnia 17.05.1994r. (Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1994r., Nr 9, poz.73, zmiany nr 10, poz.76, Nr 15, poz.137).

§ 23

Zarząd Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISIO

Opinia Nr 12/37
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
Rada Prawny
mgr Monika Kiszczyszyn-Skiba

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim w dniu 23 maja 1995 roku podjęła uchwałę Nr XV/152/95 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Popiela - Staszica - Łabędziej.

Wykonawcą projektu zmian, wyłonionym w drodze przetargu ograniczonego została Pracownia Projektowa ATRIUM ze Szczecina.

Projekt zmian przedmiotowego planu został wykonany zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), z zachowaniem następującej procedury:

1. O przystąpieniu do zmiany w przedmiotowym planie zamieszczono komunikaty w Głosie Szczecińskim i Gazecie Stargardzkiej - art. 18 ust.2 pkt 1
2. Zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ogólnego, organy właściwe do uzgadniania, opiniowania oraz sejmik samorządowy - art.18 ust.2 pkt 2.
3. Uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami, instytucjami , w tym z Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust. 2 pkt 3 i 4.
4. Projekt zmiany planu ogólnego był wykładany do publicznego wglądu na okres 21 dni trzykrotnie tj:

- pierwsze wyłożenie od 10 do 31 sierpnia 1995 roku
- drugie wyłożenie od 05 do 25 stycznia 1996 roku
- trzecie wyłożenie od 07 do 30 października 1996 roku.

O terminach wyłożeń poinformowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami, oraz w Głosie Szczecińskim , Gazecie Stargardzkiej a także poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń tut. urzędu i na słupach ogłoszeniowych na terenie objętym zmianą planu - art.18 ust.2 pkt 5 i 6

5. W okresie , przewidzianym do składania protestów i zarzutów zgodnie z art.18 ust. 2 pkt 7, przyjęto:

- pierwsze wyłożenie- 8 zarzutów; protestów nie zgłoszono.
- drugie wyłożenie - 21 zarzutów w formie jednego pisma zbiorowego oraz 5 wniosków; protestów nie zgłoszono.
- trzecie wyłożenie - nie wniesiono protestów i zarzutów.

6. Zarzuty i wnioski zgłoszone do projektu zmiany planu były rozpatrywane przez Zarząd Miasta - art. 18. ust.2 pkt 8.

W sprawie rozpatrzenia zarzutów, oraz przedstawienia ich Radzie Miejskiej celem uwzględnienia lub odrzucenia, Zarząd Miasta podjął uchwały:

- dotyczące pierwszego wyłożenia
 - Nr 214/95 z dnia 05 października 1995 r
 - Nr 220/95 z dnia 13 października 1995 r
- dotyczące drugiego wyłożenia
 - Nr 44/96 z dnia 07 marca 1996 r.
 - Nr 48/96 z dnia 14 marca 1996 r.

7. O terminie sesji Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia zarzutów i wniosków zgłoszonych w okresie wyłożenia projektu zmiany planu ,zawiadomiono na piśmie zainteresowanych oraz poprzez komunikaty w Głosie Szczecińskim, Gazecie Stargardzkiej i obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych znajdujących się na terenie objętym zmianą - art. 18 ust.2 pkt 9.

8. W sprawie rozpatrzenia zarzutów i wniosków Rada Miejska podjęła następujące uchwały:

- Nr XXI/226/95 z dnia 24 października 1995 r.- dot. zarzutów zgłoszonych w okresie pierwszego wyłożenia,
- Nr XXVIII/272/96 z dnia 23 kwietnia 1996 r- dot. zarzutów i wniosków zgłoszonych w okresie drugiego wyłożenia.

Wyciągi powyższych uchwał przekazano zainteresowanym, wraz z pouczeniem o możliwościach odwoławczych - art. 18 ust. 2 pkt 10 .

Projekt zmiany planu uwzględnia ustalenia zawarte w powyższych uchwałach.

Projekt zmiany przedmiotowego planu został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym określono stawkę 30% służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym projektem zmian (Art.10 ust.3).

Do projektu zmiany planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze(Art.10 ust.2).

W związku z zakończoną procedurą zawiadamiania, opiniowania , uzgadniania i wyłożenia , wnosi się o **uchwalenie na Sesji Rady Miejskiej projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenu w rejonie ulic: Popiela-Staszica-Łabędziej.**

Z-ca Prezesa Rady Miejskiej
mgr Andrzej Kłopot
Olsztyn, dnia 04.02.97

40277
04.02.97

| LP | Nr działki oznaczenie | powierzchnia terenu m ² | wskaznik pow. zabudowy p.z. | wskaznik intensywności zabudowy i.z. | powierzchnia zabudowy m ² | liczba kondygnacji | powierzchnia całkowita m ² | U S T A L E N I A |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|
| KWARTAŁ ZABUDOWY A | | | | | | | | |
| 1 | SM. A20/ A / MN1. U | 5052,0 | 0,25 | 1,17 | 11300,0 | 1 - 5 | 5950,0 | 1. Ustala się konieczność: a) korekty przebiegu granic własności terenu; b) utrzymania istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej; c) uzupełnienia istniejącej przy ul. Słazica zabudowy budynkiem mieszkalno - usługowym o wysokości i w linii zabudowy sąsiedniej (nr 1, 3, 5); d) zapewnienia w parterze budynku projektowanego przejazdu bramowego ulicą Łabędzia z zachowaniem obowiązujących dla potrzeb p/poz. gabarytów bramy; e) utrzymania zespołu garażowego z wykluczeniem działalności gospodarczej; f) dopuszczenia wymiarności funkcji mieszkalnej na nieuciążliwą usługowo - biurową w ramach remontu bądź modernizacji mieszkania. g) zmiany sposobu ogrzewania z koksowego na gazowe lub inne. 2. Zaleca się: modernizację ciągu garaży w zakresie elewacji i zwieńczenia. |
| 2 | SM. A20/ A / MN2. U | 1630,0 | 0,5 | 1,4 | 800,0 | 2 - 3 | 2270,0 | 1. Ustala się konieczność: a) wyznaczenia nowych granic działki; b) utrzymania istniejącej zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem nieuciążliwej funkcji usługowo - biurowej; c) zmiany ogrzewania istniejącej mieszkań z piecowego na inne, przyjazne dla środowiska. d) utrzymania istniejącego zespołu garaży. 2. Ustala się możliwość zmiany sposobu zagospodarowania poprzez wprowadzenie obrzeżnej zabudowy plombowej, mieszkalno - usługowej, z wysokim dachem i poddaszem użytkowym, nawiązującej wysokością i linią zabudowy do istniejącej kamienicy naroznej nr 10, z zachowaniem poniszszych wymogów: a) zagwarantowania od strony południowej, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 10, wjazdu i przejścia pieszego w głąb posesji; b) zachowania dotychczasowej powierzchni działki należącej do budynku nr 10, z możliwością korekty jej granic; c) zapewnienia, przy realizacji projektowanej zabudowy, prawidłowego oświetlenia i nasłonecznienia mieszkań istniejących w szczycie budynku nr 10; d) odzwierciedlenia w elewacjach projektowanej zabudowy faktycznego lub pozornego podziału na kamieniczki; e) w projektowanej zabudowie, zapewnienia miejsc parkingowych na posesjach własnych, w garażach wbudowanych. |
| KWARTAŁ ZABUDOWY B | | | | | | | | |
| 3 | SM. A20/ B / MJ 4 - 18 1 | 2890,0 2310,0 580,0 | 0,27 0,22 | 0,54 0,44 | 630,0 130,0 | 2 2 | 1250 260 | 1. Ustala się konieczność: a) zmiany granic własności działek zainwestowanych o nr 4 - 18 poprzez włączenie terenu przylegającego od strony ulicy Łabędziej; b) utrzymania istniejącej zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem nieuciążliwej funkcji usługowo - biurowej; c) wydzielenia dodatkowej działki budowlanej oznaczonej na planie nr 1 poprzez ograniczenie powierzchni działki nr 20; d) uzupełnienia zabudowy na działce nr 1 budynkiem usługowym z dopuszczoną funkcją mieszkalną (np. mieszkanie służbowe), z wysokim dachem i poddaszem użytkowym, o wysokości i w linii zabudowy budynków istniejących; e) zapewnienia wjazdów na posesję od strony ul. Łabędziej. |
| 4 | SM. A20/ B / A | 940,0 | 0,28 | 0,39 | 270,0 | 1 - 2 | 370,0 | 1. Ustala się konieczność: a) zmiany przebiegu granic działki z koniecznością zapewnienia wjazdu od strony ul. Łabędziej; b) zmiany zwieńczenia, tj. prowadzenie wysokiego dachu i modernizację elewacji; c) podtrzymania dotychczasowej funkcji i sposobu zainwestowania działki budynkiem gospodarczo - garażowym; d) dopuszczenia innej nieuciążliwej działalności usługowej. |

| | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------|--------|-----------|----------|-------|-------|--------|--|
| 5 | SM. A20/ B / UR1 | 1603,0 | 0,38 | 0,38 | 620,0 | 1 | 620,0 | <p>1. Ustala się:</p> <p>a) konieczność zmiany zwieńczenia i wystroju elewacji budynku;</p> <p>b) podtrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania pod warunkiem nieuciążliwości prowadzonej działalności;</p> <p>c) dopuszczenie innej nieuciążliwej działalności usługowej lub handlowej.</p> |
| 6 | SM. A20/ B / UR 2 | 7436,0 | max. 0,75 | max. 2,2 | | 1 - 2 | | <p>1. Ustala się:</p> <p>a) konieczność zmiany wschodniej strony ogrodzenia granicy działki w związku z wydzieleniem pasa spacerowego wzdłuż rzeki Iny (wymagane ogrodzenie o dużych walorach estetycznych);</p> <p>b) konieczność likwidacji składowiska prefabrykatów na terenie działki;</p> <p>c) podtrzymanie funkcji rzemiosła nieuciążliwego z dopuszczeniem funkcji handlowej;</p> <p>d) podtrzymanie funkcji obsługi samochodów pod warunkiem zabezpieczenia przed skażeniem środowiska i nieuciążliwości dla zabudowy sąsiedniej;</p> <p>e) dopuszczenie zmiany sposobu zagospodarowania działki pod warunkiem nieuciążliwości usług.</p> <p>2. Zaleca się:</p> <p>a) zagospodarowanie ciągu spacerowego przylegającego do granicy działki od strony rzeki Iny w oparciu o odrębny projekt nabrzeża, przy bezwzględnej ochronie brzoju i drzew rosnących na skarpie.</p> |
| 7 | SM. A20/ B / MJ, | 5909,0 | max. 0,75 | max. 2,2 | | | | <p>1. Ustala się konieczność:</p> <p>a) podtrzymania funkcji mieszkalno - usługowej;</p> <p>b) możliwości wprowadzenia zabudowy o wysokości do 2 i 1/2 kondygnacji, z wysokim dachem i poddaszem użytkowym, w nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>c) korekty granic działki związanej z koniecznością wydzielenia pasa spacerowego wzdłuż rzeki Iny oraz przy skrzyżowaniu z ul. Łabędzia;</p> <p>d) parkowania pojazdów na posesji własnej.</p> <p>2. Zaleca się:</p> <p>a) zagospodarowanie ciągu spacerowego przylegającego do granicy działki od strony rzeki Iny w oparciu o odrębny projekt nabrzeża, przy bezwzględnej ochronie brzoju i drzew rosnących na skarpie;</p> <p>b) lokalizację na działce usług związanych z rekreacją i sportem, wykorzystujących naturalne położenie nad rzeką;</p> <p>c) wysokie posadowienie budynków i ciężką izolację piwnic na terenie poniżej rzędnej 21,2 m n.p.m., z uwagi na możliwość zalania falą powodziową.</p> |
| KWARTAŁ ZABUDOWY C | | | | | | | | |
| 8 | SM. A20/ C/ MN | 493,0 | 0,38 | 2,0 | 190,0 | | 380,0 | <p>1. Ustala się konieczność:</p> <p>a) wydzielenia nowych granic działki;</p> <p>b) utrzymania istniejącej zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, w istniejącym budynku;</p> <p>c) podtrzymania funkcji mieszkalnej, z dopuszczeniem remontu kapitałnego budynku mieszkalnego nr 9.</p> |
| 9 | SM. A20/ C/ MN/ U | 1124,0 | 0,44 | 1,15 | 500,0 | 2 - 3 | 1300,0 | <p>1. Ustala się konieczność:</p> <p>a) wydzielenia nowych granic działki;</p> <p>b) utrzymania istniejącego zespołu garaży;</p> <p>c) dostępności działki od strony ulicy i drogi dojazdowej;</p> <p>d) możliwości zmiany sposobu zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie obrzeżnej zabudowy, mieszkalno - usługowej o wysokości do 3 kondygnacji, z wysokim dachem i poddaszem użytkowym, w nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> |
| 10 | SM. A20/ C/ DG | 571,0 | | | | | | <p>1. Ustala się konieczność:</p> <p>a) wyznaczenia nowych granic terenu drogi dojazdowej dla obsługi zespołu garaży;</p> <p>b) przeznaczenia terenu na współużytkowanie przez wszystkich korzystających z dojazdu do stacji transformatorowej oraz do garaży położonych zarówno na terenie opracowania, jak i przylegających od strony północno - zachodniej, poza granicami opracowania.</p> |

KWARTAŁ ZABUDOWY D

| | | | | | | | | |
|----|---------------------------------|--------|----------|---------|-------|-----|-------|--|
| 11 | SM.A20/D/MN.U (działki 17,1) | 537,0 | 0,52 | 2,0 | 280,0 | 2 | 560,0 | 1. Ustala się: a) wyznaczenie nowych granic działek; b) podtrzymanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w obiekcie istniejącym i dobudowanym do istniejącego; c) wyburzenie oficyny i budynku gospodarczego po wykonaniu remontu kapitałnego budynku mieszkalnego nr 17. |
| 12 | SM.A20/D/MJ (działki 2-12) | 3302,0 | max 0,75 | max 2,2 | | 2,5 | | 1. Ustala się konieczność: a) wprowadzenia zabudowy szeregowej i wolnostojącej, o wysokości do 2 kondygnacji, z wysokim dachem i kalenicy równoległej do ulicy, w nieprzekraczalnej linii zabudowy; b) parkowania pojazdów na własnych posesjach, w garażach wbudowanych; c) dopuszczenia nieuciążliwej funkcji usługowej; d) wprowadzenia zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu wzdłuż pd-zach granicy działki; e) wyburzenia budynku nr 20 wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz usunięcie garaży blaszanych przed realizacją nowych inwestycji; 2. Zaleca się: a) wysokie posadowienie budynków na terenie poniżej rzędnej 21, 20 m n.p.m. ze względu na możliwość zalania wysoką falą powodziową. |
| 13 | SM.A20/D/US | 500,0 | | | | | | 1. Ustala się: a) lokalizację na nim przepompowni bezskrajkowej. |

ULICE I PRZEJŚCIA PUBLICZNE

| LP. | symbol i funkcja ulicy | nazwa ulicy | długość w m | szerokość linii rozkładania | powierzchnia w m ² | U | W | A | G | I |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|--------|---|---|---|---|
| 1. | chodnik miejski z zatoką autobusową | Stanisława Staszica | 124,0 | 6,5 | 806,0 | | | | | |
| 2. | chodnik miejski | Popiela | 480,0 | 6,5 - 8,5 | 1789,0 | | | | | |
| 3. | 01 KD | Łabędzia | 115,0 | 15,0 | 1750,0 | | | | | |
| | 02 KD | Łabędzia c.d. | 81,0 | 12,0 | 978,0 | | | | | |
| | 03 KD | Łabędzia c.d. | 73,0 | 8,0 - 10,0 | 678,0 | | | | | |
| | 04 KD | Łabędzia c.d. | 86,5 | 10,0 | 865,0 | | | | | |
| 4. | 05 KD | ulica projektowana, bez nazwy | 146,0 | 12,0 - 15,0 | 2009,0 | | | | | |
| RAZEM ulice | | | | | | 8875,0 | | | | |

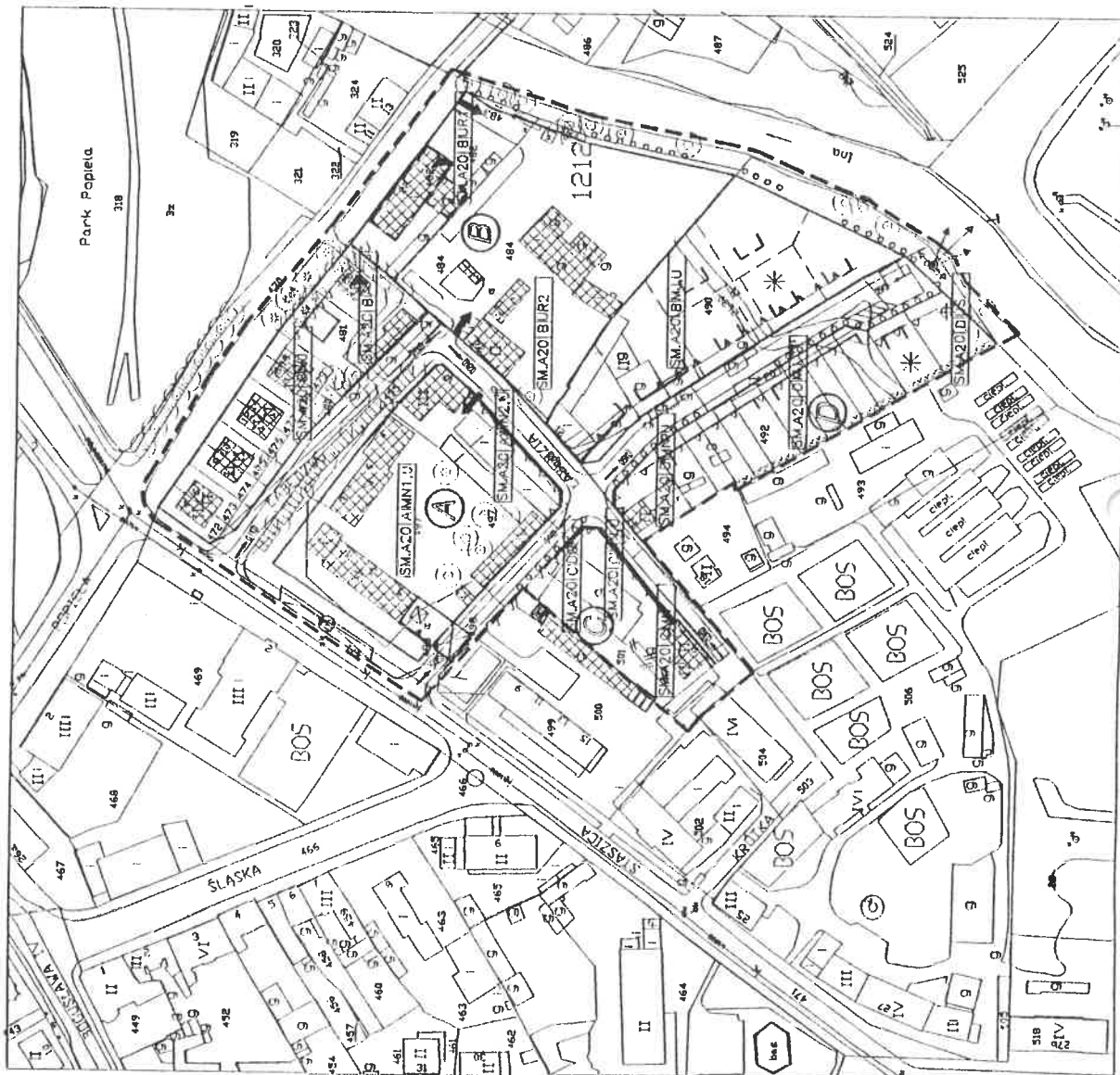
ZMIANA W PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULIC: POPIELA - STASZICA - ŁABEDZIA W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM

1:500



LEGENDA:

| | |
|--|---|
| Symbol jednostki elementarnej: — w planie miasta | |
| SMA 20 D M U Symbol jednostki funkcyjnej: wyznaczonej w zmianie planu | |
| Oznaczenie subkwartału | |
| A | Administracja |
| U | Usługi handlu detalicznego |
| UR | Usługi rzemiosła |
| Oznaczenie subkwartału | |
| — | Tereny wód otwartych |
| — | Tereny urządzeń elektroenergetycznych (tarościac) |
| — | Tereny urządzeń energetyki cieplnej (kociołowne lokalne) |
| — | Tereny urządzeń komunikacji samochodowej |
| — | Projektowana zielen wysoka |
| — | Zielen wysoka do zachowania |
| — | Ciągi piesze |
| — | Ulice dojazdowe |
| — | Miejsca parkingowe |
| — | Przystanki autobusowe |
| — | Główne wjazdy wjazdów kwaterów |
| — | Punkt widokowy |
| — | Zielen izolacyjna — zywopłat |
| — | Tereny urządzeń sanitarnych — przepompownia |
| — | Granica zagrożenia powodziowego |
| — | Szczególne warunki posadowienia |
| Oznaczenie subkwartału | |
| — | Granica opracowania |
| — | Istniejące granice podziału własnościowego |
| — | Projektowane granice podziału własnościowego |
| — | Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania |
| — | Linie wewnętrznych podziału terenu |
| — | Zalecane linie zabudowy |
| — | Nieprzekraczalne linie zabudowy |
| — | Budynki istniejące przeznaczane do utrzymania |
| — | Budynki istniejące do rezytacji przebudowy lub częściowego wyburzenia |
| — | Budynki projektowane (orientacyjny uproszczony obrys zabudowy) |
| — | Budynki przeznaczane do likwidacji |
| — | Postulowane podniesienie potaci dachu |
| — | Brzozy, prześwity |
| — | Tereny zabudowy mieszk. wielorodzinnej o niskiej intensywności |
| — | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| — | Zagospodarowanie na działce prywatnej — nieobowiązkujące |
| — | Usługi wbudowane |



Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze

1. Podstawa opracowania:

- Dziennik Ustaw nr 29 poz. 150;
- inwentaryzacja zagospodarowania objętego planem;
- dokumenty zebrane w trakcie opracowania;
- projekt planu.

2. Zakres opracowania:

Prognoza dotyczy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania.

3. Skutki wpływu dotychczasowego sposobu zagospodarowania na środowisko.

3.1. Istniejący sposób zagospodarowania

Teren przylega do dwóch ruchliwych ulic: Staszica i Popiela.

Na omawianym terenie znajduje się:

- 5 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o łącznej ilości mieszkań - 87, osób - 318;
- 8 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami wbudowanymi o łącznej ilości mieszkańców - 40;
- 1 budynek administracyjny;
- 5 zespołów garaży murowanych - 66 boksów;
- 1 zespół garaży blaszanych - 16 boksów;
- 3 zespoły komórek lokatorskich o łącznej ilości - 22 boksy;
- 1 trafostacja przybudowana do garaży;
- 1 kotłownia lokalna koksowa - wbudowana w budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 2 sklepy (mięсны i spożywczy);
- 1 budynek administracyjny MZGM z wolnostojącym budynkiem warsztatowo-garażowym;
- 1 budynek produkcyjny należący do Usług.-Prod. Spółdz. Pracy mieszczący Zakład Elektromechaniczny i Galwanizerski;
- zespół budynków dzierżawionych przez Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane "MAXBUD" składający się z : biurowca, magazynu olejów, 2 budynków warsztatowo - magazynowych, składowiska prefabrykatów na otwartej przestrzeni, sklepu z akcesoriami samochodowymi, myjni samochodowej, stróżówki i stacji paliw;
- zespół budynków w zwartej zabudowie zagrodowej (wł. prywatna p.Ludwika Tokarka) składający się z : budynku sklepu spożywczego z mieszkaniem, zespołu garaży - 4 boksy, obory + mieszkania, stodoły, budynku gospodarczego, namiotu foliowego i ogrodu warzywnego nad rzeką.

Na terenie opracowania tylko część dróg i placów posiada utwardzoną nawierzchnię.

Ponadto na terenie znajduje się szereg zinwentaryzowanych drzew rosnących pojedynczo i w kępach, są to :

| | | |
|---------|-------|---------|
| topola | ----- | 23 szt. |
| brzoza | ----- | 10 szt. |
| modrzew | ----- | 5 szt. |
| wierzba | ----- | 3 szt. |
| akacja | ----- | 11 szt. |

| | | |
|-----------|-------|--------|
| lipa | ----- | 9 szt. |
| orzech | ----- | 2 szt. |
| klon | ----- | 4 szt. |
| jodła | ----- | 6 szt. |
| wiąz | ----- | 3 szt. |
| jarzębina | ----- | 1 szt. |
| śliwa | ----- | 2 szt. |

Wzdłuż rzeki na nabrzeżu rośnie 12 drzew. Są to: 3 topole, 2 wierzby i 7 olszy czarnych.

Teren znajduje się poza strefą sanitarną ujęcia wody.

3.2. Skutki wpływu dotychczasowego zagospodarowania :

- emisja hałasu i spalin spowodowane dużą ilością pojazdów korzystających z ulic, garaży i stacji paliw oraz obsługujących składowisko materiałów budowlanych, a także części garaży wykorzystywanych samowolnie jako warsztaty naprawy samochodów;
- emisja spalin i pyłów z lokalnej kotłowni wbudowanej opalanej koksem oraz licznych pieców kaflowych;
- brak wyizolowanych przestrzeni półprywatnych stwarzających warunki bezpiecznych zabaw dzieci;
- zapylenie terenu przez składowisko materiałów budowlanych;
- chaotyczna zabudowa gospodarcza w bardzo złym stanie technicznym stwarzająca warunki do wylęgu i życia gryzoni i insektów nieprzyjaznych człowiekowi;
- zagrożenie dla zdrowia mieszkańców istniejących, nieremontowanych budynków mieszkalnych o zawilgoconych murach;
- zaśmiecanie wody, dewastacja skarpy brzegowej, kłusownictwo jako następstwo zaniedbania rzeki lny.

4. Stan środowiska, jego wrażliwość i odporność na degradację oraz zdolność do regeneracji.

Pomimo znacznej degradacji środowiska spowodowanej czynnikami wymienionymi w p.3a i b istnieją korzystne warunki do regeneracji. Teren objęty opracowaniem graniczy z dużym parkiem, rzeką i łąkami przylegającymi do rzeki po przeciwległej stronie. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się ogrody warzywne i zielone tereny nieurządzone.

5. Analiza skutków wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Projektowany sposób zagospodarowania :

Podstawowym działaniem projektowym jest stworzenie zorganizowanej tkanki miejskiej zapewniającej dobre warunki zamieszkania i pracy przy jednoczesnej ochronie przyrody.

Projekt planu przewiduje pozostawienie istniejących zespołów garażowych i likwidację chaotycznej zabudowy garażowo-gospodarczej (blaszaki, komórki).

Docelowo ustala się :

- a) możliwość wyburzenia istniejących garaży;
- b) wprowadzenie obrzeżnej, uzupełniającej zabudowy mieszkalno-usługowej wzdłuż istniejących i projektowanych ulic;

- c) utrzymanie drobnej skali zabudowy z wyraźnym podziałem na kamieniczki, w narzuconej linii zabudowy;
- d) wydzielenie terenów publicznych, prywatnych i półpublicznych;
- e) uporządkowanie sposobu i miejsca parkowania i garażowania samochodów;
- f) likwidację ruchu ciężkich samochodów (powyżej 8,5 t);
- g) wprowadzenie nieuciążliwych usług wbudowanych i na działkach wydzielonych;
- h) likwidację składowiska prefabrykatów;
- i) zagospodarowanie nabrzeża rzeki przy zachowaniu istniejących drzew;
- j) likwidację dotychczasowego sposobu ogrzewania koksowo-węglowego na korzyść gazowego lub olejowego;
- k) zainstalowanie przepompowni bezskratkowej;
- l) budowę studni głębinowej;
- l) bezwzględną ochronę istniejącego drzewostanu;
- m) ekran akustyczny od strony ul. Popiela;
- n) remont kapitalny istniejących zdewastowanych budynków;
- o) dostosowanie istniejącej i projektowanej zabudowy w celu stworzenia harmonijnej sylwety miasta.

5.2. Skutki wpływu realizacji w/w ustaleń na elementy środowiska i powietrze .

5.2.1. Potrzeby parkingowe, zasady ich zabezpieczenia i skutki wpływu ich realizacji na środowisko.

Zapotrzebowanie miejsc parkingowych dla mieszkań i usług - 145.

Ilość miejsc parkingowych :

istniejących ----- 108

w tym : 90 boksów garażowych,

8 w budynkach jednorodzinnych,

10 na działkach wydzielonych;

projektowanych ----- 115

w tym : 25 boksów istniejących,

18 istniejących w bud. jednorod. i na działkach wydzielonych,

32 projektowanych, wbudowanych,

35 w zatokach przyulicznych,

15 stanowisk przykrawężnikowych.

Brak 30 miejsc, które zlokalizowane będą poza granicą opracowania:

- ul. Wiejska 55 na działce nr geod. 458 - 22 miejsca,

- ul. Wiejska 4 i 7 - pozostałe miejsca.

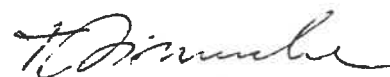
Mimo nieznacznego zwiększenia ilości miejsc postojowych uciążliwość dla mieszkańców zmniejszy się, bowiem pozyskane tereny wykorzystane zostaną pod zielenią, zorganizowane miejsca postojowe ochronią trawniki przed dewastacją.

5.2.2. Zlikwidowane komórki lokatorskie zastąpione zostaną pomieszczeniami w piwnicach, a teren po wyburzeniu pozyskany pod zielenią.

5.2.3. Zakaz wjazdu ciężkich pojazdów ochroni mieszkańców przed spalinami i hałasem.

Z uwagi na projektowaną w rejonie ul. Popiela obwodnicę śródmiejską konieczna jest ochrona istniejącej zabudowy przed hałasem. Projektuje się wprowadzenie ekranu akustycznego z poliwęglanu w połączeniu z zielenią formowaną.

- 5.2.4. Emisja pyłów i spalin zmniejszona zostanie również przez likwidację ogrzewania piecowego.
- 5.2.5. Projektowany sposób zagospodarowania nie będzie miał szkodliwego wpływu na glebę, wodę i klimat.
Ochrona istniejącego drzewostanu, wzbogacenie projektowaną zielenią, uporządkowanie nabrzeża wpłynie dodatnio na środowisko.
Przewidywane badania geologiczne dla projektowanej zabudowy winny być wykonane na podstawie projektu prac geologicznych.
- 5.2.6. Krajobraz, na skutek ustaleń projektowych, zmieni się z zaniedbanego na zorganizowany, zainwestowany zabudową, zielenią i nawierzchnią dróg.
W trosce o sylwetę miasta, a także ze względu na bliskość rzeki projektuje się drobną skalę zabudowy z wysokimi dachami.
- 5.2.7. Projekt stwarza warunki maksymalnego komfortu zamieszkania w rejonie opracowania. Uwzględnia nie tylko najkorzystniejszy rodzaj zabudowy w formie domów jednorodzinnych i wielopokoleniowych, ale ustala obowiązujące ramy bezpieczeństwa, komfortu i estetyki otoczenia. Stwarza też dodatkowe miejsca pracy w usługach nieuciążliwych.
Ilość mieszkańców zwiększy się o 220 osób i osiągnie 540 osób.



mgr inż. arch. Teresa Zimnicka
upr. z § 5 ust. 1 pkt. 1 nr 129/67
upr. w planowaniu przestrzennym nr 1384/94