

Uchwała Nr XXVIII/272/96
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 23 kwietnia 1996r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutów i wniosków złożonych do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenów w rejonie ulic :
Popiela - Staszica - Łabędziej

Na podstawie art. 24 ust. 3 oraz w związku z art 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415) Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala, co następuje:

§ 1

Uwzględnia się w części zarzuty, o których mowa w § 4 ust. 1, wniesione do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenów w rejonie ulic: Popiela - Staszica - Łabędziej wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Odrzuca się w części zarzuty, o których mowa w § 4 ust.2, wniesione do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenów w rejonie ulic: Popiela - Staszica - Łabędzia wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uwzględnia się wnioski, o których mowa w § 4 ust. 3 - 5 złożone do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie ulic: Popiela - Staszica - Łabędziej wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

1. **Uwzględnia się zarzuty** wniesione przez najemców 21 garaży murowanych, usytuowanych w zespole 24 boksów przy ul. Łabędziej, na terenie stanowiącym własność miasta, w części dotyczącej wydzielenia samodzielnej drogi dojazdowej do tych garaży.
Korekta projektu zmiany powinna nastąpić w taki sposób aby wydzielić samodzielną działkę(będącą dojazdem do garaży usytuowanych na terenie Skarbu Państwa oraz do stacji transformatorowej) i umożliwić jej nabycie przyszłym użytkownikom na współużytkowanie, przy jednoczesnym zapewnieniu niezależnego dojazdu do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Łabędziej nr 9 bezpośrednio z wjazdem z ul.Łabędziej.
2. **Odrzuca się zarzuty** wniesione przez najemców 21 garaży murowanych, usytuowanych w zespole 24 boksów przy ul. Łabędziej, na terenie stanowiącym własność miasta, w części dotyczącej ustalenia docelowej funkcji dla tego terenu, określanej jako "funkcja garażowa".
Ustalenie funkcji mieszkalno-usługowej dla terenu zainwestowanego garażami murowanymi, wynika z § 2 ust. 1 uchwały Nr XXI/226/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 października 1995 r. w sprawie uwzględnienia zarzutów wniesionych do projektu zmiany, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach :
10 - 31 sierpień 1995 r., zapisy którego nakazują dokonać korekty projektu zmiany w taki sposób, aby nie podważać najemcom prawa nabycia garażu na własność oraz gruntu w użytkowanie wieczyste z jednoczesnym ustaleniem przyszłościowej, docelowej funkcji i zagospodarowania tych działek.
3. **Uwzględnia się wniosek** zgłoszony przez Urząd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim w sprawie wydzielenia działki zabudowanej garażami murowanymi - celem oddania jej na współużytkowanie użytkownikom garaży oraz osobno - działki zabudowanej stacją transformatorową.
Dojazd do w/w działek - projektowaną drogą dojazdową od ul. Łabędziej oddaną na współużytkowanie najemcom tych garaży i garaży usytuowanych na terenie miejskim a posiadających wjazd z tej drogi oraz dysponentowi działki trafostacji.
4. **Uwzględnia się 3 wnioski** osób fizycznych w sprawie lokalizacji dodatkowych garaży murowanych na terenie Skarbu Państwa z dojazdem od ul. Łabędziej poprzez projektowaną drogę dojazdową oddaną na współużytkowanie właścicielom działek przyległych.

5. **Uwzględnia się** wniosek właścicieli posesji nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 przy ul. Popiela o właściwe urządzenie ul. Łabędziej.
Docelowy przebieg ul. Łabędziej określony został w projekcie zmiany.

§ 5

Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, o którym mowa w niniejszej uchwale, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 6

Stwierdza się konieczność dokonania zmiany w opracowanym projekcie zmiany planu, o którym mowa w § 5 niniejszej uchwały.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Czarnieckiego nr 17.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISIO

Opinia Nr 22/96
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
Radca Prawny

mgr Monika Keszczyszyn-Skiba

12.03.96

U Z A S A D N I E N I E

Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczący terenów w rejonie ulic : Popiela - Staszica - Łabędziej zwany w dalszej części "projektem zmiany" był powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 5 - 25 stycznia 1996 r.

Powtórne wyłożenie nastąpiło na skutek uwzględnienia przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim zarzutów wniesionych do w/w "projektu zmiany", wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: 10 - 31 sierpnia 1995 r.

Zgodnie z art. 23 i 24 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w okresie wyłożenia i w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany może wnieść protest oraz każdy, którego interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie zmiany, może wnieść zarzut.

W okresie przewidzianym do składania protestów i zarzutów wpłynęło 21 zarzutów w formie jednego pisma zbiorowego od użytkowników garaży murowanych domagających się zmian w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie zmiany (w/w fragment planu przedstawiono na zał. graficznym Nr 1).

Protestów nie złożono.

Ponadto rozpatrzeniu poddano 5 wniosków.

Zarzuty złożone zostały przez najemców 21 garaży murowanych, usytuowanych w 1 zespole (24 boksy) przy ul. Łabędziej, którzy domagają się wydzielenie samodzielnej działki stanowiącej drogę dojazdową do tych garaży oraz określenie w "projekcie zmiany" docelowej funkcji dla terenu zabudowanego garażami jako "funkcji garażowej".

Zgodnie z przedstawionym "projektem zmiany", teren oznaczony symbolem SMA.20/C/MNU przeznaczony został pod zabudowę mieszkalno-usługową z ustaleniem służebności terenu umożliwiającą wjazd do istniejących garaży należących do KW Policji i na działkę oznaczoną symbolem SM.A20 C/MN z zastrzeżeniem , że realizacja zagospodarowania wymaga usunięcia zabudowy garażowej.

Rozstrzygnięcia "projektu zmiany" dokonane zostały na skutek uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24.10.1995 r., uwzględniającej zarzuty najemców garaży do I-wersji projektu zmiany wyłożonej do publicznego wglądu w dniach 10-31 sierpnia 1995 r., przy czym projektant "projektu zmiany", w jego II-wersji odstąpił od wydzielenia niezależnej drogi dojazdowej do w/w nieruchomości.

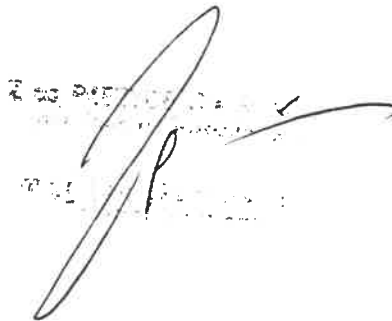
W związku z powyższym złożone zarzuty zostały rozpatrzone w sposób przedstawiony w uchwale.

Ponadto rozpatrzeniu poddano 5 wniosków, które uwzględniono w całości w sposób określony w uchwale.

W związku z powyższym Zarząd Miasta przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia zarzutów i wniosków złożonych do "projektu zmiany" planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenów w rejonie ulic : Popiela-Staszica-Kabędziej, celem przyjęcia zaproponowanego sposobu rozpatrzenia tych zarzutów i wniosków.


12.03.96

12.03.96



Z A Ł A C Z N I K N r 1

do uchwały Nr XXVIII | 272 | 96

Rady Miejskiej

w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 23.04.1996r.

W Y K A Z Z A R Z U T Ó W i W N I O S K Ó W

do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania

przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego

dotyczącego terenów w rejonie ulic:

Popiela - Staszica - Łabędziej

I. Z A R Z U T Y

Najemcy 21 garaży murowanych, usytuowanych przy ul. Łabędziej
(w sąsiedztwie bud. mieszk. nr 9)

Zainteresowani występują o zaprojektowanie niezależnej drogi
dojazdowej do garaży od ul. Łabędziej oraz określenie
w "projekcie zmiany" docelowej funkcji dla terenu zabudowanego
garażami jako "funkcji garażowej".

II. W N I O S K I

1. Urząd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim

- dotyczący wydzielenia działki zabudowanej garażami
murowanymi w celu oddania jej na współużytkowanie
użytkownikom garaży usytuowanych na terenie Skarbu Państwa
oraz działki zabudowanej stacją transformatorową.

2. 3 wnioski osób fizycznych

- dotyczące lokalizacji dodatkowych garaży murowanych na
terenie będącym poza zakresem opracowania, lecz z dojazdem
od ul. Łabędziej przez teren miejski.

3. Właściciele posesji przy ul. Popiela nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18,

- wniosek o właściwe urządzenie ul. Łabędziej.

[Signature]
12.03.96

12.03.96 *[Signature]*

Z A Ł Ą C Z N I K N r 2
do uchwały Nr XXVIII/272/96
Rady Miejskiej
w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 23.04.1996r.

P R O J E K T
ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
dotyczący terenów w rejonie ulic :
P O P I E L A - S T A S Z I C A - Ł A B Ę D Z I E J



Spółka z o.o.

ADRES: ul. Libelta 44 a, 71-274 Szczecin, TEL.: 763-23, NUMER KONTA: 368113-11208-136, II oddz. PBK Szczecin

NOWY ADRES: ul.W. Szafera 188/8, 71-245 Szczecin, TEL.: 593-392

1. Nr umowy: A - 51/95 z dnia 23.II.95 r.
2. Temat: Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic: Popieła - Staszica - Łabędzia w Stargardzie Szczecińskim.

EDYCJA II - POPRAWIONA

3. Zleceniodawca: Urząd Miejski w Stargardzie Szczecińskim
4. Jednostka wykonująca opracowanie:
Pracownia Projektowa "ATRIUM" Sp. z o.o., Szczecin, ul. Szafera 188/8
5. Zespół autorski:
Projektanci planu:
mgr inż. arch. Teresa Zimnicka
upr. proj. w planowaniu przestrzennym nr 1384/94
mgr inż. arch. Małgorzata Helińska
mgr inż. arch. Grzegorz Zimnicki
6. Kierownik Pracowni: mgr inż. Andrzej Zimnicki

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

M. Helińska

mgr inż. arch. Grzegorz Zimnicki
upr. bud. nr ewid. 246/Sz/94

mgr inż. Andrzej Zimnicki
upr. bud. nr ewid. 246/Sz/94

Szczecin, grudzień 1995 r.

Plan - część tekstowa

0. Wstęp

- 0.1. Zasady konstrukcji ustaleń zmian planu
- 0.2. Formalny układ ustaleń części tekstowej planu
- 0.3. Rysunek planu

1. Charakterystyka terenu objętego planem

- 1.1. Granice planu
- 1.2. Funkcja obszaru opracowania
- 1.3. Ilość mieszkańców
- 1.4. Układ funkcjonalno - przestrzenny

2. Ustalenia ogólne planu

3. Podstawowe ustalenia planu

- 3.1. Zasady regulacji i wydzielania działek
- 3.2. Zasady kształtowania przestrzeni i zabudowy
- 3.3. Warunki realizacji obiektów budowlanych
- 3.4. Warunki ochrony konserwatorskiej
- 3.5. Ochrona środowiska
- 3.6. Komunikacja
- 3.7. Infrastruktura techniczna

4. Ustalenia szczegółowe - część przestrzenna - użytkowanie terenów

- 4.1. Działki
- 4.2. Tereny publiczne - komunikacja
- 4.3. Infrastruktura techniczna

Załączniki:

Zmiana Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński - w rejonie ulic Popiela - Staszica - Łabędzia - rysunek planu w skali 1:500.

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

0. WSTĘP

0.1. Zasady konstrukcji ustaleń zmian planu

0.1.1. Zmiany ustaleń zachowują zasadniczą konstrukcję ustaleń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zwanego dalej "planem ogólnym miasta", przyjętego uchwałą Rady Miejskiej nr LXXXIII/451/94 z 17.05.1994 r. opracowanego przez Stowarzyszenie Pracowni Autorskich "Afix", obejmując:

- ustalenia ogólne planu,
- ustalenia dotyczące kategorii terenów.

Zmianie ulegają ustalenia szczegółowe dotyczące części terenu położonego w granicach opracowania objętego niniejszym dokumentem, dotyczące części jednostki elementarnej oznaczonej w planie ogólnym miasta symbolem S.M. A.20. W miejsce ustaleń szczegółowych dotyczących tego terenu wprowadza się ustalenia szczegółowe dla fragmentów terenu wydzielonych w zmianach planu.

Podział terenów elementarnych dokonany jest z zachowaniem zasady ciągłości numeracji terenów przyjętej dla całego miasta.

0.1.2. Ze względu na konieczność utrzymania na obszarze całego miasta spójności zapisu ustaleń planu ogólnego i zapisu zmian do planu, ustalenia zmian do planu budowane są w sposób analogiczny do ustaleń planu ogólnego i obejmują:

- I. Ustalenia ogólne planu ogólnego miasta dotyczące terenu objętego zmianami planu.
- II. Ustalenia podstawowe obowiązujące na całym terenie objętym opracowaniem zmian planu.
- III. Ustalenia szczegółowe obowiązujące na terenie elementarnym lub na jego wydzielonej części określonej w tekście i na rysunku zmiany planu.

Do każdego z miejsc na terenie objętym planem mają zastosowanie wszystkie wymienione wyżej ustalenia według następującej zasady: ustalenia ogólne są kolejno uściślane ustaleniami podstawowymi, a ustalenia podstawowe ustaleniami szczegółowymi. W przypadku sprzeczności ustaleń szczegółowych lub podstawowych z ustaleniami ogólnymi, ustalenia te

wprowadzają wyjątek do ustaleń ogólnych lub podstawowych obowiązujący wyłącznie na terenie, którego dotyczą dane ustalenia szczegółowe.

Aby odczytać ustalenia planu należy kolejno zapoznać się z treścią ustaleń ogólnych, następnie z ustaleniami podstawowymi i szczegółowymi odnoszącymi się do konkretnego terenu.

0.2. Formalny układ ustaleń części tekstowej planu

Zmiany planu dotyczą fragmentu terenu o kategorii przeznaczenia SM, a więc należące do śródmiejskich terenów mieszkaniowych służących celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla tej części miasta. Są to tereny w przeważającej części zabudowane, podlegające przekształceniom zmierzającym do podniesienia ich standardu.

W numeracji obszarów wskazanych w zmianie planu zachowano ciągłość zapisu będącego w pełnej zgodności z zapisem ustaleń planu ogólnego miasta nadając nowe kolejne numery obszarom wyznaczonym w niniejszym planie. Każdemu z obszarów elementarnych wyznaczonemu w niniejszym dokumencie przypisano numer składający się z numeru jednostki elementarnej wg. planu ogólnego miasta, do której dany teren należy, oraz numeru kolejnej jednostki elementarnej wydzielonej w wyniku wprowadzenia zmiany planu.

Powierzchnie jednostek elementarnych w ustaleniach planu podane są dla celów bilansowych jako wielkości orientacyjne. Tak więc o sposobie rozgraniczenia nie decyduje powierzchnia podana w części tekstowej ustaleń, lecz rysunek planu.

0.3. Rysunek planu

Rysunek planu jest integralną częścią planu, niezbędną do prawidłowej interpretacji jego ustaleń.

Oznaczenia graficzne stosowane w rysunku planu są wyjaśnione w legendzie rysunku planu, a numeracja jednostek elementarnych ustalona jest zgodnie z numeracją w części tekstowej.

1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1.1. Granice planu

Opracowaniem objęty jest fragment śródmieścia. Jest to obszar położony pomiędzy ulicami Staszica, Popiela, rzeką Iną, oraz działkami prywatnymi i obiektem Ośrodka Rehabilitacji Dziecięcej.

Obszar planu przylega do projektowanej obwodnicy śródmiejskiej w przebiegu ulicy Popiela.

Łączna powierzchnia w granicach opracowania wynosi 4,25 ha.

1.2. Funkcja obszaru opracowania.

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXX III/451/994 Rady Miejskiej z dnia 17 maja 1994 r. teren ten oznaczony jest symbolem SM.A20.

Podstawową funkcją obszaru jest:

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

1.3. Ilość mieszkańców - 540 osób

w tym: w zabudowie istniejącej - 320 osób

 w zabudowie projektowanej - 220 osób

Wskaźnik gęstości zaludnienia netto wzrośnie z 199 M/ha do około 310 M/ha.

1.4. Układ funkcjonalno - przestrzenny

Istniejąca siatka ulic wzbogacona została nowymi ulicami i przejściami. Teren chaotycznej zabudowy garażowo - gospodarczej został uporządkowany i podzielony na kwartały oznaczone literami A,B,C,D. Te z kolei podzielone zostały na działki oznaczone w zależności od przeznaczenia.

Wzdłuż rzeki wyznaczony został pas terenu jako strefa ruchu pieszego z nakazem poszanowania starodrzewu.

2. USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia ogólne planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczące kategorii terenu.

SM - ŚRÓDMIEJSKIE TERENY MIESZKANIOWE

Śródmiejskie tereny mieszkaniowe służące celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla tej części miasta. Są to tereny w przeważającej części zabudowane, podlegające przekształceniom zmierzającym do podniesienia ich standardu.

SM. A20 (12,43 ha)

- Zespół istniejącej zabudowy do sanacji i modernizacji. Adaptacja historycznych obiektów zabudowy obrzeżnej kwartałów na cele zgodne z przyjętą w planie funkcją terenu.
- Obiekty dla potrzeb publicznych oraz obiekty dla potrzeb służby zdrowia do zachowania i modernizacji.
- Wnętrze kwartału w strefie rzeki Iny do zagospodarowania jako tereny rekreacyjne i sportowe. Wzdłuż Iny zachować ogólnodostępny ciąg pieszo - rowerowy.
- Zagospodarowanie terenu i dobór lokalizowanych funkcji wzdłuż terenów kolei z uwzględnieniem uciążliwości.
- Nieprzekraczalna wysokość zabudowy do wysokości istniejącej sąsiedniej zabudowy historycznej.
- Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zab. $P_z = 0,75$
- Dopuszczalny wskaźnik intensywności zab. $I_z = 2,2$

Uwaga : część obiektów zabudowy obrzeżnej kwartałów objęte ochroną konserwatorską.

2.1. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 2.1.1. budynków mieszkaniowych;
- 2.1.2. pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych;
- 2.1.3. obiektów handlu detalicznego, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych, również lokalizowanych na niższych kondygnacjach budynków mieszkaniowych;
- 2.1.4. hoteli i pensjonatów;

- 2.1.5. obiektów biurowych i administracyjnych;
- 2.1.6. obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym;
- 2.1.7. garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnej działce dla samochodów do 3,5 T;
- 2.1.8. obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie;
- 2.1.9. ogólnodostępnych garaży i parkingów dla samochodów osobowych.

2.2. W szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania śródmiejskich terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

3. USTALENIA PODSTAWOWE PLANU

Ustalenia podstawowe dla terenu elementarnego

3.1. Zasady regulacji i wydzielenia działek

3.1.1. Podstawowym podziałem terenu jest wydzielenie liniami regulacyjnymi przestrzeni publicznych przeznaczonych na drogi i dojścia ogólnodostępne.

3.1.2. Ustala się następującą zasadę wydzielania parceli zainwestowanych:

- a/ - zgodnie z granicami własności terenu
- b/ - z wprowadzeniem korekty granic własności w wypadku naruszenia interesów sąsiadów
- c/ - dla obsługi wydzielonych w kwartałach działek budowlanych określa się służebności w zakresie dostępu pieszego i kołowego oraz dostępu do istniejącego uzbrojenia podziemnego.

3.1.3. Przy podziale terenów niezainwestowanych na działki budowlane obowiązujący jest podział wyznaczający tereny publiczne, natomiast granice

między działkami mogą w zależności od potrzeb podlegać przekształceniom polegającym na:

- łączeniu działek
- podziale na mniejsze;

pod warunkiem utrzymania przeznaczenia i sposobu zainwestowania zapisanego w ustaleniach szczegółowych.

3.1.4. Dopuszcza się wspólne zagospodarowanie kilku sąsiednich działek pod warunkiem zgodnej woli właścicieli (użytkowników) oraz utrzymania ustaleń obowiązujących w planie.

3.2. Zasady kształtowania przestrzeni i zabudowy

3.2.1. Plan wyznacza liniami regulacyjnymi przestrzenie publiczne i prywatne oraz, liniami zabudowy, zalecanymi i nieprzekraczalnymi, granice zainwestowania działki.

3.2.2. Linia zabudowy zalecana - jako granica przestrzeni zabudowanej i wolnej od zabudowy w obrębie własnej działki - określa płaszczyznę elewacji zabudowy z możliwością stosowania ryzalitów, wykuszy, schodów i ramp zewnętrznych poza wyznaczoną linią.

3.2.3. Linia zabudowy nieprzekraczalna określa maksymalny zasięg zabudowy działki.

3.2.4. Ogrodzenia oddzielające przestrzeń publiczną od prywatnej winny być ażurowe na podmurówce z cegły, kamienia lub betonu o wysokości całkowitej do 1,50 m. Podziały między działkami dopuszcza się w różnych formach płotów, żywopłotów, murków i trejaży. Bramki nie mogą się otwierać na zewnątrz działki. Przesłania mogą być wypełnione sztachetami drewnianymi, metalowymi, lub szkłem zbrojonym.

3.2.5. Dopuszcza się pozostawienie i modernizację niekolidujących przestrzennie obiektów garażowych.

3.2.6. Na terenie zabudowy wielorodzinnej zabrania się lokalizowania indywidualnych i zespołowych garaży poza istniejącymi, przeznaczonymi do pozostawienia. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia

maksymalnej ilości miejsc na własnej działce, a dla nowych usług wyznacza się zatoki postojowe w których realizacji będą partycypować. Ponadto projektuje się zlokalizowanie brakującej ilości miejsc garażowych poza terenem opracowania na działce nr geod. 458 przy ul. Wiejskiej nr 55 - 22 boksy oraz Wiejskiej nr 4 i 7. W/w lokalizacje wymagają zmiany planu ogólnego.

3.3. Warunki realizacji obiektów budowlanych.

3.3.1. Ustala się następujące warunki posadowienia i realizacji obiektów kubaturowych:

- posadowienie należy projektować na gruncie rodzimym, powyżej poziomu wody gruntowej,
- poniżej poziomu posadzki piwnic należy projektować ciężką izolację przeciwwodną,
- ławy fundamentowe żelbetowe zbrojone podłużnie, zabezpieczone antykorozyjnie,
- wieńce żelbetowe w poziomie stropu każdej kondygnacji.

Z uwagi na niejednorodną budowę geologiczną całego obszaru należy wykonać szczegółowe techniczne badania podłoża gruntowego dla projektowanych budynków po zlokalizowaniu ich w planie realizacyjnym. Szczególnie złe warunki gruntowe wystąpić mogą w pobliżu rzeki. Poniżej rzędnej 21,20 m n.p.m. może wystąpić zalanie terenu wysoką falą powodziową. W związku z powyższym należy zastosować wysokie posadowienie parteru, ciężką izolację piwnic lub ograniczyć inwestowanie.

3.3.2. Ustalenia dotyczące wykończenia elewacji nowej zabudowy:

- a/ materiałowe: cegła klinkierowa, wykładziny ceramiczne i kamienne, tynki szlachetne gładkie i chropowate, dachówka ceramiczna, blacha dachówkopodobna powlekana fabrycznie, dachówka bitumiczna.
- b/ detale architektoniczne nawiązujące do cech architektury lokalnej, dachy wysokie. Zaleca się ograniczony udział czystej bieli w elewacjach w celu stworzenia harmonijnego krajobrazu miasta.
- c/ wyklucza się możliwość dalszej realizacji budynków w systemie wielkopłytyowym, w szczególności w zakresie elewacji.

3.4. Warunki ochrony konserwatorskiej

3.4.1. Teren położony jest w strefie "E" ochrony konserwatorskiej. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta z jego dominantami, kościołami i zachowanymi budowlami ochronnymi stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.

3.5. Ochrona środowiska

3.5.1. Podstawowym działaniem poprawiającym jakość środowiska jest ustalenie likwidacji indywidualnych pieców węglowych z wykorzystaniem do celów grzewczych i bytowych gazu, prądu lub oleju.

3.5.2. Postuluje się zmianę istniejącej lokalnej kotłowni koksowej na gazową lub olejową.

3.5.3. ustala się ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu. Ustala się konieczność wprowadzenia i utrzymania zieleni przez użytkowników działek budowlanych. Ewentualne wycinki muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3.5.4. W ramach realizacji obwodnicy śródmiejskiej należy ochronić przed hałasem przylegające budynki, stosując ekran akustyczny wysokości 2,5 m, długości 85 m, lub zastosować okna o podwyższonej izolacyjności. Warunkiem podjęcia takiej decyzji powinny być pomiary natężenia hałasu w pomieszczeniach od strony obwodnicy przeprowadzone po oddaniu jej do eksploatacji.

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

3.6. Komunikacja.

3.6.1. Linie regulacyjne ulic Staszica i Popiela wyznaczające północno - zachodnią i północno - wschodnią granicę terenu pozostają bez zmian.

Projektuje się zmianę przebiegu ulicy Łabędziej na odcinku pn - pd oraz zlokalizowanie przy niej miejsc postojowych. Ponadto projektuje się nową

ślepa ulicę tzw. sięgacz z nawrotnicą od ul. Łabędziej do rzeki Iny obsługującą kompleks projektowanej zabudowy szeregowej jednorodzinnej. Na przedłużeniu w/w ulicy projektuje się uregulowanie przejazdu ogólnodostępnego ulicą Łabędią do ul. Staszica.

3.6.2. Parkingi, garaże.

Plan zabezpiecza potrzeby parkingowe mieszkańców i usług w formie:

- zatok postojowych
- kompleksów garaży murowanych (istniejących) przeznaczonych do trwałej adaptacji.
- garaży wbudowanych w budynki mieszkalne
- terenów wyznaczonych pod kompleksy garaży poza granicami opracowania przy ul. Wiejskiej nr 55 na działce nr geodezyjny 458, Wiejskiej nr 4 i 7.

3.6.3. Ciągi piesze.

Główny ciąg pieszy o znaczeniu lokalnym prowadzi od ul. Popiela wzdłuż rzeki Iny, ulicą nowoprojektowaną, ul. Łabędią do ul. Staszica. Nad rzeką na przedłużeniu ulicy projektowanej zlokalizowano punkt widokowy w formie placu okolonego dekoracyjnym murkiem z elementami małej architektury, jak rzeźba, ławki, oświetlenie, atrakcyjny układ posadzki.

3.7. Infrastruktura techniczna

3.7.1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej $\phi 100$, 150 ułożonej w ulicach obszaru opracowania. Awaryjną studnię głębinową zlokalizowano u zbiegu ulic Staszica i Łabędziej.

3.7.2. Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych do kolektorów kanalizacyjnych w ulicach obszaru opracowania.

3.7.3. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej w ulicach obszaru opracowania.

3.7.4. Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej kotłowni lokalnej oraz z lokalnych kotłowni gazowych projektowanych w zabudowie nowej i modernizowanej.

3.7.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej.

3.7.6. Telekomunikacja - z centrali telefonicznej poza terenem opracowania.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - CZĘŚĆ PRZESTRZENNA- UŻYTKOWANIE TERENÓW

Ustalenia szczegółowe dotyczące fragmentów terenu w granicach opracowania

Nienaruszalne elementy planu

1. Przebieg linii regulacyjnych ulic
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy
3. Zapisy szczegółowe w trybie ustaleń nakazowych
4. Zakaz realizacji elewacji wielkopłytowych.

4.1. Działki - tereny elementarne

KWARTAŁ ZABUDOWY -- A

SM.A20/ A / MN1, U - 5052,0 m²

Działka zabudowy mieszkalnej, wielorodzinnej z usługami

Teren zainwestowany, stanowiący własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP.

Ustala się:

- Korektę przebiegu granic własności terenu.
- Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej z dopuszczeniem wymienności funkcji mieszkalnej na nieuciążliwą usługowo - biurową
- Uzupełnienie istniejącej przy ul. Staszica zabudowy budynkiem mieszkalno - usługowym wysokości i w lini zabudowy budynku sąsiedniego nr 1, 3, 5.
- zapewnienie przejazdu bramowego ulicą Łabędzią w parterze budynku projektowanego z zachowaniem obowiązujących dla potrzeb p/poż. gabarytów bramy
- utrzymanie zespołu garażowego pod warunkiem modernizacji budynku w zakresie elewacji i zwieńczenia. Wyklucza się działalność zawodową w garażach.
- postuluje się zmianę sposobu ogrzewania z koksowego na gazowego.

SM. A20/ A / MN2, U - 1630,0m²

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkalno - usługową zainwestowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 10, garażami i komórkami lokatorskimi.

Ustala się:

- wyznaczenie nowych granic działki
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem nieuciążliwej funkcji usługowo - biurowej;
- wprowadzenie 'obrzeżnej zabudowy plombowej mieszkalno - usługowej z wysokim dachem i poddaszem użytkowym nawiązującej wysokością i linią zabudowy istniejącej kamienicy narożnej nr 10.
- zagwarantowanie od strony południowej, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 10 wjazdu i przejścia pieszego w głąb posesji ;
- zachowanie dotychczasowej powierzchni działki należącej do budynku nr 10.
- przy realizacji projektowanej zabudowy zapewnienie prawidłowego oświetlenia i nasłonecznienia mieszkań istniejących w szczycie budynku nr 10.
- odzwierciedlenie w elewacjach projektowanej zabudowy faktycznego lub pozornego podziału na kamieniczki;
- wprowadzenie zmiany ogrzewania istniejących mieszkań z piecowego na inne , przyjazne dla środowiska;
- w projektowanej zabudowie, zapewnienie miejsc parkingowych na posesjach własnych w garażach wbudowanych.

KWARTAŁ ZABUDOWY -- B**SM. A20/ B / MJ działki 4 - 18 i działka 1 2890,0 m²**

Działki zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

Teren zainwestowany.

Ustala się:

- zmianę granic własności działek zainwestowanych o nr 4 - 18 poprzez włączenie terenu przylegającego od strony ulicy Łabędziej;
- wydzielenie dodatkowej działki budowlanej oznaczonej na planie nr 1 poprzez ograniczenie powierzchni działki nr 20.
- uzupełnienie zabudowy na działce nr 1 budynkiem mieszkalno - usługowym z wysokim dachem i poddaszem użytkowym o wysokości i linii zabudowy

nawiązujących do budynków istniejących. Wjazd na posesję od strony ulicy Łabędziej.

- zapewnienie wjazdów na posesję od strony ul. Łabędziej.

SM. A20/ B / A działka nr 20 -940,0 m²

Działka zabudowy usługowej - teren zainwestowany

Ustala się:

- zmianę przebiegu granic działki z koniecznością zapewnienia wjazdu od strony ul. Łabędziej;
- zmianę zwieńczenia tj. wprowadzenie wysokiego dachu i modernizację elewacji;
- podtrzymaniu dotychczasowej funkcji i sposobu zainwestowania działki budynkiem gospodarczo - garażowym.
- dopuszcza się inną nieuciążliwą działalność usługową.

SM. A20/ B / UR1 1603,0 m²

Działka zabudowy usługowej - teren zainwestowany

Ustala się:

- konieczność zmiany zwieńczenia i wystroju elewacji budynku;
- podtrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania pod warunkiem nieuciążliwości prowadzonej działalności;
- dopuszcza się inną nieuciążliwą działalność usługową lub handlową.

SM. A20/ B / UR 2 7436,0 m²

Działka zabudowy usługowej - teren zainwestowany - usługi nieuciążliwe

Ustala się:

- konieczność zmiany wschodniej strony ogrodzenia granicy działki w związku z wydzieleniem pasa spacerowego wzdłuż rzeki Iny. Wymagane ogrodzenie o dużych walorach estetycznych;
- konieczność likwidacji składowiska prefabrykatów na terenie działki.
- podtrzymanie funkcji rzemiosła nieuciążliwego z dopuszczeniem funkcji handlowej;

- podtrzymanie funkcji obsługi samochodów pod warunkiem zabezpieczenia przed skażeniem środowiska i nieuciążliwości dla zabudowy sąsiedniej;
- dopuszcza się zmianę sposobu zagospodarowania działki pod warunkiem nieuciążliwości usług;
- postuluje się w oparciu o odrębny projekt nabrzeża zagospodarowanie ciągu spacerowego przylegającego do granicy działki od strony rzeki przy bezwzględnej ochronie brzegu i drzew rosnących na skarpie.

SM. A20/ B / MJ, U 5909,0 m²

Działka zabudowy mieszkalno - usługowej

Teren stanowi własność prywatną częściowo zainwestowaną.

Ustala się:

- podtrzymanie funkcji mieszkalno - usługowej;
- zabudowę w nieprzekraczalnej linii zabudowy o wysokości do 2 i 1/2 kondygnacji z wysokim dachem i poddaszem użytkowym;
- korektę granic działki związaną z koniecznością wydzielenia pasa spacerowego wzdłuż rzeki lny oraz przy skrzyżowaniu z ul. Łabędzią;
- postuluje się zagospodarowanie w oparciu o projekt nabrzeża fragmentu ciągu spacerowego przylegającego do działki pod warunkiem bezwzględnego zachowania istniejących drzew.
- zaleca się lokalizację na działce usług związanych z rzeką, relaksem, sportem;
- parkowanie pojazdów na posesji własnej;
- zaleca się wysokie posadowienie budynków i ciężką izolację piwnic na terenie poniżej rzędnej 21,2 m n.p.m. z uwagi na możliwość zalania falą powodziową.

KWARTAŁ ZABUDOWY -- C

SM. A20 / C/ MN 605,0 m²

Działka zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - zainwestowana

Ustala się:

- wydzielenie nowych granic działki

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej w dotychczasowym obrysie budynku
- podtrzymanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w istn. bud.
- służebność terenu w celu zagwarantowania dojazdu do istniejących garaży;
- konieczność wyburzenia komórek gospodarczych po wykonaniu remontu kapitalnego budynku mieszkalnego nr 9;
- postuluje się przeprowadzenie remontu kapitalnego obiektu istniejącego, nowej izolacji przeciwwilgociowej, modernizację i nowy wystrój elewacji.

SM. A20/ C/ MN,U 1583,0 m²

Działka zabudowy mieszkalno - usługowej. Usługi nieuciążliwe. Teren zainwestowany garażami murowanymi.

Ustala się:

- wydzielenie nowych granic działki;
- wprowadzenie obrzeżnej zabudowy w nieprzekraczalnej linii zabudowy z wysokim dachem i poddaszem użytkowym o wysokości 2 i 1/2 - 3 i 1/2 kondygnacji o funkcji mieszkalnej z usługami wbudowanymi, nieuciążliwymi
- dostępność usług od strony ulicy;
- dostępność działki od strony dziedzińca i ulicy;
- służebność terenu umożliwiającą wjazd do istniejących garaży należących do policji i na działkę MN;
- realizacja zagospodarowania wymaga usunięcia zabudowy garażowej.

KWARTAŁ ZABUDOWY -- D

SM. A20/ D / MN, U działki 17,1 537,0 m²

Działki zabudowy mieszkalno - usługowej.

Ustala się:

- wyznaczenie nowych granic działek
- podtrzymanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w obiekcie istniejącym i dobudowanym do istniejącego;
- wyburzenie oficyny i budynku gospodarczego po wykonaniu remontu kapitalnego bud. mieszk. nr 17 .

SM.A20/D/MJ działki 2-12 3302,0 m²

Działki zabudowy jednorodzinnej

Ustala się:

- zabudowę szeregową i wolnostojącą, w nieprzekraczalnej linii zabudowy, budynkami do 2 i 1/2 kondygnacji, z dachami wysokimi, o kalenicach równoległych do ulicy; parkowanie pojazdów w posesji własnej w garażach wbudowanych.
- dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwej funkcji usługowej.
- nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu wzdłuż pd-zach granicy działki.
- realizacja nowych inwestycji wymaga wyburzenia budynku nr 20 wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz usunięcia garaży blaszanych.
- zaleca się wysokie posadowienie budynków na terenie poniżej rzędnej 21, 20 ze względu na możliwość zalania wysoką falą powodziową.

SM.A20/D/US 500,0 m²

Teren przepompowni bezskratkowej.

4.2. Tereny publiczne - ulice, ustalenia szczegółowe

4.2.1. Ulice wyznaczające pn-wschodnią i pn-zachodnią granicę planu szczegółowego zaliczają się do podstawowego układu sieci ulicznej z komunikacją zbiorową, autobusową. Ulica Popiela -03K20 stanowi fragment obwodnicy śródmiejskiej. Granica terenu przebiega po linii krawężnika przylegającego chodnika miejskiego w/w ulic.

Dopuszcza się zmianę zainwestowania chodnika.

4.2.2. Ustala się dla całego obszaru planu strefę ruchu uspokojonego jako obszar bez tranzytu i transportu ciężkiego oraz strefę uprzywilejowaną dla ruchu pieszego wzbogaconego ciągiem spacerowym nad rzeką.

PRACOWNIA PROJEKTOWA

"PROJEKT" Spółka z o.o.

ul. Libelta 44a, tel. 763-23
71-274 SZCZECIN

- Stargard, 8.01.1996r.

Niniejszym wnosimy autopoprawkę do tekstu ustaleń planu dotycząca zapisów dla ulicy Kabędziej.

Na stronie 18-tej do punktu 4.2.6. należy dopisać:
"...zas" w odniesieniu do istniejących w ulicy Kabędziej garaży murowanych dopuszcza się ich dalsze użytkowanie - do czasu zapotrzebowania terenu zgodnie z opracowywanymi zmianami do Planu Ogólnego."

T. Dymnicki

mgr inż. T. Dymnicki
ul. Libelta 44a, 71-274 Szczecin

str. 18

4.2.3. Obszar ciągu spacerowego wymaga zagospodarowania w zakresie małej architektury (ławki, oświetlenie, nawierzchnie, murki oporowe i akcenty plastyczne, murki).

4.2.4. W obszarze przestrzeni publicznej obowiązuje zasada dostępności dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Zakłada się likwidację wysokich krawężników przy przejściach dla pieszych.

4.2.5. Dla potrzeb ogólnodostępnego parkowania samochodów osobowych na terenach publicznych przewiduje się zatoki parkingowe oraz pasy postojowe wzdłuż ulic dojazdowych.

4.2.6. Przy skrzyżowaniu ulic w polu widoczności nie mogą się znajdować żadne przeszkody stałe jak obiekty budowlane, tablice drogowe i ogłoszeniowe oraz drzewa i krzewy.

Wszystkie ulice na terenie opracowania posiadają jezdnie o szerokości 6,0 m oraz obustronne chodniki o różnej szerokości w zależności od linii rozgraniczenia.

Wyjątek stanowi krótki 5,0 m szerokości odcinek ul. Łabędziej spełniający funkcję awaryjnego dojazdu gospodarczego do Ośrodka Rehabilitacyjnego.

LP.	Symbol i funkcja ulicy	Nazwa ulicy	długość w m	szerokość w linii rozgraniczenia	powierzchnia m ²	UWAGI
1.	chodnik miejski z zatoką autobusową	S. Staszica	124,0	6,5	806,0	-
2.	Chodnik miejski	Popiela	480,0	6,5 - 8,5 zmienna	1789,0	w trakcie realizacji obwodnicy chodnik może ulec zmianom
3.	01 KD	Łabędzia	115,0	15,0	1750,0	Zmiana istniejącego przebiegu jezdni, stworzenie zatok postojowych dla min. 30 samochodów
	02 KD	Łabędzia c.d.	81,0	12,0	978,0	-
	03 KD	Łabędzia c.d.	73,0	8,0 - 10,0	678,0	Zmiana szerokości w liniach rozgraniczenia ze względu na istniejące zainwestowanie, ulica ślepa
	04 KD	Łabędzia c.d.	86,5	10,0	865,0	W rejonie ul. Staszica przejazd bramowy pod budynkiem.
4.	05 KD	ulica projektowana, bez nazwy	146,0	12,0 - 15,0	2009,0	Ulica ślepa z placem manewrowym
	RAZEM				8875,0	

4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

4.1. Instalacje elektroenergetyczne.

4.1.1. Podstawa opracowania.

- a. Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.
- b. Wskazówki ustalenia obciążeń elektrycznych odbiorców bytowo - komunalnych w miejskich sieciach osiedlowych - oprac. przez Energoprojekt Poznań.
- c. Przepisy Budowy Urządzeń Elektroenergetycznych PBUE/1988r.
- d. Wytyczne projektowania oświetlenia ulic, oprac. MAi GP
- e. Informacje techniczne Elektromontażu.
- f. Stan istniejący.

4.1.2. Zakres opracowania.

- a. Obliczenie zapotrzebowania mocy.
- b. Stacje transformatorowe 15/0,4 kV.
- c. Sieć kablowa 0,4 kV.
- d. Sieć kablowa oświetlenia zewnętrznego.

4.1.3. Stan istniejący.

Na terenie objętym opracowaniem stacja transformatorowa 15/0,4 kV jednokomorowa do 630 kVA, dla zasilania 0,4 kV odbiorów istniejących.

W części zabudowy istniejącej sieć oświetlenia zewnętrznego dróg i ulic.

4.1.4. Stacja transformatorowa.

Na terenie objętym projektem planu szczegółowego należy wybudować jedną stację transformatorową o mocy do 630 kVA. Typ stacji oraz wyposażenie elektroenergetyczne zostanie ustalone przez Zakład Energetyczny w Stargardzie przy opracowaniu WTP.

4.1.5. Linia kablowa ŚN - 15 kV.

Dla zasilania projektowanej stacji transformatorowej linia kablowa ŚN - 15 kV zostanie ustalona w WTP przez Zakład Energetyczny.

4.1.6. Sieć elektroenergetyczna 0,4 kV.

- a. Zasilanie złącz budynków od rozdzielni 0,4 kV istniejącej i projektowanej stacji transformatorowej.
- b. Linie kablowe 5-cio żyłowe z zastosowaniem kabli YAKY 5x120 mm².
- c. Złącza kablowe Z3a i Z3b wg Kat. "Elektromontażu".
- d. Spadek napięcia od stacji transformatorowej do złącza budynku 5%, przy zasilaniu awaryjnym 8%.
- e. Dla odbiorców pomiary energii licznikami energii czynnej zasilanymi z sieci 3 fazowej.

4.1.7. Oświetlenie zewnętrzne.

- a. Dla oświetlenia dróg należy zastosować latarnie - słupy stalowe z oprawami HST - 100W.
- b. Sieć kablowa 220/380 V z zastosowaniem kabli YAKY 5x25mm².
- c. Pomiar energii el. w szafce oświetlenia T0.

4.1.8. Ochrona od porażień.

Ochrona od porażień prądem elektrycznym - wyłączniki ochronne różnicowo - prądowe PE, w złączach dod. uziemione.

4.1.9. Część telekomunikacyjna.

Kanalizacja telekomunikacyjna z zastosowaniem rur PCW \varnothing 100, w nawiązaniu do sieci istniejącej. Szczegóły rozbudowy po otrzymaniu warunków technicznych z Urzędu Telekomunikacji w Stargardzie.

4.1.10. Obliczenia techniczne.

Zapotrzebowanie mocy.

- a. Podstawa obliczeń: Opracowanie "Energoprojektu" Poznań.
Mieszkania z przewodową instalacją gazową.
Wskaźniki jednostk. zapotrzebowania mocy z prognozą
na 2000 rok.

- b. Jednostkowe zapotrzebowanie mocy na przyłączy $P=1390\text{W/M}$.

- c. Zapotrzebowanie mocy szczytowej na przyłączach budynków:

$$P = 540 \text{ M} \times 1390 \text{ W/M} = 750,0 \text{ kW}$$

$$P_1 = 750,0 \text{ kW} \times 0,8 = 600,0 \text{ kW}.$$

- d. OŚWIETLENIE ULIC.

$$P = 0,7 \text{ km ulic} \times 33 \text{ kW/km} = 23,0 \text{ kW}$$

przy założeniu $E_{j.śr.} = 4 \text{ lx}$;

kategoriі oświetlenia dróg T-2.

- e. Moc dla transformatorów.

Uwzględniając $\cos \phi = 0,97$ oraz 30% rezerwy mocy
w transformatorach dla zasilania awaryjnego

$$P = \frac{(600,0 + 23,0) \text{ kW}}{0,97} \times 1,3 = 835,0 \text{ kVA}$$

Przy uwzględnieniu istniejącego transformatora 400 kVA
zachodzi konieczność budowy dodatkowej stacji trafo.

4.2. Instalacje wod.-kan., gaz, c.o.

4.2.1. Podstawa opracowania.

- a. Projekt zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrz.,
- b. Wtórnik geodezyjny nr ew. 100/192/1/1/95 z 18.05.1995r.,
- c. Normy, przepisy i wytyczne projektowania w zakresie uzbrojenia ulic w sieci wod.-kan. i gaz.

4.2.2. Stan istniejący.

Teren objęty opracowaniem w zasadzie posiada uzbrojenie w sieci komunalne wod.-kan. oraz sieć gazową niskoprężną. Wyjątek stanowi teren oznaczony symbolami MN, MJ, MJU obszaru "D".

4.2.3. Przebudowa istniejącego uzbrojenia.

Przewiduje się przebudowę uzbrojenia podziemnego sukcesywnie z realizacją obiektów ujętych w zmianie do planu ogólnego, w zakresie niezbędnym do nowych potrzeb i wymagań, zgodnie z warunkami technicznymi użytkowników uzbrojenia. Całkowitej przebudowie ulegnie uzbrojenie ulicy łącznie, ze względu na zmianę jej usytuowania na odcinku od ulicy Staszica (równoległym do ul. Popiela). Systemy grzewcze indywidualne z wykorzystaniem gazu, oleju lub energii el.

4.2.4. Uzbrojenie nowoprojektowanej ulicy dla obszaru "D".

4.2.4.1. Kanalizacja sanitarna i przepompownia ścieków.

Ze względu na ukształtowanie terenu grawitacyjne odprowadzenie ścieków jest niemożliwe. Zaprojektowano więc lokalną przepompownię ścieków. Z uwagi na uwarunkowania lokalizacyjne przepompownię usytuowano na krańcu omawianego terenu, w jego najniższej położonej części.

Równoległe do spadku terenu zaprojektowano kolektor sanitarny średnicy 200 mm oraz rurociąg tłoczny średnicy 100 mm

od przepompowni do pierwszej studzienki odcinka kolektora o spływie grawitacyjnym, łączącego się w istniejący układ kanalizacyjny w ul. Łabędziej.

Przewidywana ilość ścieków sanitarnych:

Ilość mieszkańców ~ 85,

Ilość mieszkań 17,

$$Q_d = 85 \times 0,25 \times 0,95 \times 1,2 = 24,23 \text{ m}^3/\text{d},$$

$$Q_h = 24,23 \times 2 \times 24 = 2,02 \text{ m}^3/\text{h},$$

$$Q_{smax} = 0,2 \times (17 \times 4,33)^{0,487} \times 0,002 \times (17 \times 4,33) + 1,6 = 3,37 \text{ dm}^3/\text{s}$$

Przewiduje się przepompownię ścieków podziemną o wydajności nie mniejszej niż 5,0 dm³/s (18,0 m³/h).

4.2.4.2. Kanalizacja deszczowa.

Ze względu na brak możliwości odprowadzenia wód deszczowych do istniejącego układu kanalizacji komunalnej przewiduje się wybudowanie

kolektora 200 mm, ze spadkiem równoległym do spadku ulicy, odprowadzającym wody opadowe bezpośrednio do rzeki poprzez piaskownik usytuowany na terenie przepompowni ścieków.

Ze względu na charakter przewidywanej zabudowy preferuje się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych.

4.2.4.3. Wodociąg.

Zasilanie w wodę z istniejącego układu sieci komunalnej rurociągiem średnicy 100 mm, uzbrojonym w hydranty p.poż. podziemne Dn 80 mm. Rurociąg układany pod chodnikiem jednostronnie z 2 poprzecznymi odgałęzieniami na drugą stronę ulicy.

4.2.4.4. Gazociąg.

Zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci gazowej rurociągiem średnicy Dn 100 + 80 mm, układanym jednostronnie pod chodnikiem z poprzecznymi przejściami na drugą stronę

ulicy (przejścia w rurach osłonowych).

4.2.4.5. Ciepłownictwo.

Przewiduje się indywidualne systemy grzewcze poszczególnych budynków z wykorzystaniem gazu, oleju lub elektryczności.

4.2.4.6. Uwagi ogólne.

- Projektowane uzbrojenie podziemne naniesiono linią przerywaną przyjmując oznaczenia geodezyjne.
- Podane średnice przewodów należy traktować jako orientacyjne.

Rzeczywiste przekroje rurociągów określą warunki techniczne podłączenia, które wydadzą użytkownicy uzbrojenia.

Prognoza skutków wplywu ustalení zmiany planu
ogólnego zagospodarowania przestrzennego na
šrodowisko 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 wplywu dotychczasowego sposobu
zagospodarowania na šrodowisko

a/ Istniejący sposób zagospodarowania

Teren przylega do 3 ruchliwych ulic: Staszica i Popielna.

Na omawianym terenie znajduje się:

- 3 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 murewanych - 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 koksowo- wbudowana w budynek mieszkalny wielorodzinny
- 2 sklepy / miksery i spożywczy/
- 1 budynek administracyjny MZGM a wolnostojącym budynkiem warsztatowo-garazowym.
- 1 budynek produkcyjny należący do Usługowo Produkcyjnej Sp-ki Pracy mieszczącej Zakład Elektromechaniczny i Galwanizerski.
- Zespół budynków dzierżawianych przez Przedsiębiorstwo Remontowo -Budowlane "MAXBUD" składający się z :
biurowca, magazynu olejów i 2 bud. warsztatowo-magazynowych;
składowiska prefabrykatów na otwartej przestrzeni; oraz
sklepu z akcesoriami samochodowymi; myjni samochodowa;
stróżówka i stacja paliw.
- Zespół budynków w zwartej zabudowie zagrodowej/wz.prywatna p.Ludwika Tokarka/ składający się z :
bud. 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.
Porządnie na terenie znajduje się szereg sintonizowanych drzew rosnących pojedynczo i w kępach
Są to:

topola	- 23 sztuk
brzoza	- 10 "
modrzew	- 5 "
wierzba	- 3 "
akacja	- 11 "
lipa	- 8 "
orzech	- 2 "
klon	- 4 "
jadła	- 6 "
wiąz	- 3 "
janzebina	- 1 "
śliwa	- 2 "

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

Teren znajduje się poza strefą sanitarną ujęcia wody.

b/ Skutki wpływu dotychczasowego

zagospodarowania.

- emisja hałasu i spalin spowodowana dużą ilością pojazdów korzystających z ulic, garaży i stacji paliw oraz obsługujących składowisko materiałów budowlanych. Ponadto część garaży wykorzystywana jest samowolnie jako dodatkową możliwość dla okolicznych mieszkańców,
- emisja spalin i pyłów z lokalnej kotłowni wbudowanej opalanej węglem oraz licznych pieców kaflowych.
- Brak wyizolowanych przestrzeni półprywatnych stwarzających warunki bezpiecznych zabaw dzieci.
- Zapylenie terenu przez składowisko materiałów budowlanych

- Chaotyczna zabudowa gospodarcza - w b. złym stanie technicznym stwarzająca warunki do wylęgu i życia gryzoni i insektów nieprzyjemnych człowiekowi.
- Zawilgocenie murów istniejących nieremontowanych budynków mieszkalnych stwarza zagrożenie dla zdrowia ich mieszkańców
- Zaniedbrana kwatera rzeki Iny stwarza warunki do zanieczyszczenia wody, dewastowania skarpy brzegowej, kruszenia.

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

Pomimo znacznej degradacji środowiska spowodowanej czynnikami wymienionymi w punkcie nr 3a i b istnieją korzystne warunki do regeneracji. Teren objęty opracowaniem graniczy z dużym parkiem rzeką i łakami przylegającymi do rzeki po przeciwności stronie. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się ogrody warzywne i zielone tereny niezarządzone.

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

a/ Projektowany sposób zagospodarowania:

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

Projekt planu przewiduje:

- likwidację chaotycznej zabudowy garażowo gospodarczej
- wprowadzenie obywatelnej, uzupełniającej zabudowy mieszkalno-usługowej wzdłuż istniejących i projektowanych ulic.

- Utrzymanie drobnej skali zabudowy z wyraźnym podziałem na kamieniczki, w narzuconej linii zabudowy
- Wydzielenie terenów publicznych, prywatnych i półpublicznych
- Uporządkowanie sposobu i miejsca parkowania i garażowania samochodów
- Likwidacja ruchu ciężkich samochodów/ powyżej 3,5/.
- Wprowadzenie ^{nowe} usług w budowlanych i na działkach wydzielonych
- Likwidacja składowiska prefabrykatów.
- Zagospodarowanie nadbrzeża rzeki i prasy zachowaniu istniejących drzew
- Likwidacja dotychczasowego sposobu ogrzewania koksowo-węglowego na korzyść gazowego lub olejowego.
- Zainstalowanie przepompowni bezskratkowej
- Budowę studni głębinowej
- Rozwagłędną ochronę istniejącego drzewostanu
- Ekran akustyczny od strony ul. Popieła
- Remont kapitalny istniejących adwentowanych budynków
- Dostosowanie istniejącej i projektowanej zabudowy w celu stworzenia harmonijnej sylwety miasta.

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

- Potrzeby parkingowe, zasady ich zabezpieczenia i skutki wpływ ich realizacji na środowisko:

Zapotrzebowanie dla mieszkań i usług - 245 miejsc
Istniejących - 108 miejsc

w tym : 90 boksów garażowych

3 w bud. jednorodn.

10 na działkach wydziel.

projektowanych - 115 miejsc

w tym : 25 boksów istniejących

18 istniejących w bud. jedn. i na działkach
wydz.

32 projektowanych, w budow.

35 w satokach przyulicznych

15 stan przykrawężnikowych

Brak 30 miejsc, które zlokalizowane będą poza granicą
opracowania: ul. Wiejska nr 55 na działce nr geod. 458-22
miejsce pozostałe na Wiejskiej 4 i 7.

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

- Zlikwidowane komórki lokatorskie zastąpione zostaną pomie-
szczeniami w piwnicach, a teren po wyburzeniu pokryty
pod zielenią.

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

Z uwagi na projektowaną w rejonie ulicy Popioła obwodnicę
średniejsej konieczna jest ochrona istniejącej zabudowy
przed hałasem. Projektuje się wprowadzenie ekranu akustyczny-
nego z poliwęglanu w połączeniu z zielenią formowaną.

- Emisja pyłów i spalin zmniejszona zostanie również przez
likwidację ogrzewania piecowego.

2. Woda, klimat

Projektowany sposób zagospodarowania nie będzie miał szkodli-
wego wpływu na w/w elementy środowiska.

Ochrona istniejącego drzewostanu, zabudowania projektowanej ziel-
nię doposażenie nakreśla wpływ dodatnie na środowisko.
Przewidywane badania geologiczne dla projektowanej zabudowy winny
być wykonane na podstawie projektu przez geologów.

Wymagania na temat realizacji projektowanych zadań z ziele-
nizacji na zorganizowany, zaadaptowany teren, zieloną i nowoza-
budowaną drogą.

W projekcie o sylwetkę miasta, a także na wygląd na bliską i daleką
projektuje się drogą, skalę zabudowy z wysokimi dachami.

Wzrost

Projekt stanowi warunki urbanistyczne konceptu ziele-
nizacji ogólnego. Uwzględnienie tylko najkorzystniejszych
rodzajów zabudowy w formie domów jednorodzinnych i wielopokole-
nych nie ustala obowiązującego typu kompleksu, konceptu i
estetyki urbanistycznej. Wskazuje natomiast kierunek pracy w
zakresie zieleńnictwa.

Ilość mieszkańców zamieszkuje się w 220 osób i zabudowa 540 osób.

T. Zimnicka

mgr inż. arch. Teresa Zimnicka
upr. z § 5 ust. 1 pkt. 1 nr 129/67
upr. w planowaniu przestrzennym nr 1384/84

