

**Uchwała Nr XXII/235/95  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 28 listopada 1995 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenów na Osiedlu Pyrzyckim w rejonie ulic : Broniewskiego, "od Jaru" - Niepodległości do torów kolejowych PKP.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym / Dz. U. Nr 16, poz. 95, Nr 34, poz. 199, Nr 43, poz. 253, Nr 89, poz. 518, z 1991 r. Nr 4, poz. 18, Nr 110, poz. 473, z 1992 r. Nr 85, poz. 428, Nr 100, poz. 499, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. , Nr 122, poz. 593, z 1995 r. Nr 74, poz. 368, Nr 124, poz. 601/, oraz art. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 89, poz. 415/ Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim stanowi, co następuje :

**§ 1**

Uchwała się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącą terenów na Osiedlu Pyrzyckim w rejonie ulic : Broniewskiego, "od Jaru" - Niepodległości do torów kolejowych PKP zatwierdzonego uchwałą LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994r. /Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1994 r., Nr 9, poz. 73, zmiany Nr 10, poz. 76, Nr 15, poz. 137 /.

**§ 2**

1. Przedmiotem zmiany planu są :
  - szczegółowe wytyczne do zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu OM. B20; OM. B21; OM. B27 i MM.B19 przeznaczonego w planie ogólnym w części :
    - a) pod cele ogólnie mieszkaniowe,
    - b) i jako teren wyłącznie mieszkaniowy.
2. Obszar zmiany obejmuje teren położony w rejonie ulic : Broniewskiego, "od Jaru" - Niepodległości do torów kolejowych PKP.

§ 3

Uchwała się :

- 1) tekst planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały  
( nie publikowany),
- 2) rysunek planu stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4

Na obszarze objętym zmianą planu (tereny o symbolu OM.B20; OM.B21; OM.B27 i MM.B19 ) traci moc plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego uchwalony przez Radę Miejską w Stargardzie Szczecińskim uchwałą Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17 maja 1994r. /Dz.Urz.Woj.Szcz. z 1994r., Nr 9, poz.73, zmiany Nr 10, poz.76, Nr 15, poz.137/.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 6

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISIO

Opinia Nr 156/95  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr Magdalena Smoluch

15.11.95

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

Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczący terenów na Osiedlu Pyrzyckim w rejonie ulic : Broniewskiego, "od Jaru" - Niepodległości do torów kolejowych PKP, zwany w dalszej części "projektem zmiany" był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 do 31 października 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 nie wpłynęły protesty i zarzuty.

Wpłynęły natomiast wnioski od :

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stargardzie Szczecińskim
2. Państwowa Służba Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki w Szczecinie
3. Muzeum Narodowe w Szczecinie
4. Telekomunikacja Polska S.A. Zakład Telekomunikacji w Szczecinie Rejon Telekomunikacji w Stargardzie Szczecińskim
5. Komenda Rejonowa Państwowej Straży Pożarnej w Stargardzie Szczecińskim
6. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Zakład Gazowniczy Szczecin
7. Krawczyk Grażyna zam. ul. Konarskiego 7/3 w Stargardzie Szczecińskim
8. Zarząd Mieniem Komunalnym w Stargardzie Szczecińskim
9. Komenda Wojewódzka Policji w Szczecinie
10. Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Stargardzie Szczecińskim
11. Urząd Wojewódzki w Szczecinie Wydział Ochrony Środowiska i Nadzoru Budowlanego
12. Urząd Wojewódzki w Szczecinie Wojewódzki Konserwator Przyrody
13. Urząd Wojewódzki w Szczecinie Wydział Infrastruktury Technicznej
14. Urząd Wojewódzki w Szczecinie Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji
15. Urząd Wojewódzki w Szczecinie Wojewódzki Inspektorat Ochrony Cywilnej
16. Urząd Wojewódzki w Szczecinie Wydział Zdrowia d/s Lecznictwa
17. Teresa i Jarosław Kunka zam. ul. Baczyńskiego 19 w Stargardzie Szczecińskim
18. Państwowe Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej Poczta Polska Dyrekcja Okręgu Poczty w Szczecinie

19. Pomorska Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych w Szczecinie
20. Państwowa Inspekcja Sanitarna Państwowy Terenowy  
Inspektor Sanitarny w Stargardzie Szczecińskim
21. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Szczecinie
22. Urząd Miejski w Stargardzie Szczecińskim Wydział  
Gospodarki Nieruchomościami

**Uwzględniono wszystkie wnioski.**

Z ca PREZYDENTA MIASTA  
d/s Polityki Gospodarczej

mgr Jan Dąbrowski  
Członek Zarządu

**OPIS ZMIANY PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO  
DOTYCZĄCEJ TERENÓW NA OSIEDLU PYRZYCKIM**

**W REJONIE ULIC: BRONIEWSKIEGO, „OD JARU”  
-NIEPODLEGŁOŚCI DO TORÓW KOLEJOWYCH PKP.**

## **SPIS TREŚCI**

### **1.WSTĘP**

str.2

- 1.1.Podstawa formalno - prawna opracowania.
- 1.2.Podkłady mapowe.
- 1.3.Materiały wyjściowe.
- 1.4. Zakres przestrzenny, merytoryczny i czasowy opracowania.
- 1.5.Metoda opracowania.

### **2.Część programowo - przestrzenna.**

str.3

- 2.1.Zasady kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej.
- 2.2.Ludność i elementy zagospodarowania obszaru.
- 2.3.Stosunki własnościowe.
- 2.4.Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.
- 2.5.Ochrona środowiska kulturowego.

### **3.Komunikacja**

str.13

- 3.1.Sieć ulic.
- 3.2.Komunikacja zbiorowa.
- 3.3.Parkowanie.
- 3.4.Ruch pieszy i rowerowy.

### **4.Inżynieria**

str.14

- 4.1.Zaopatrzenie w wodę.
- 4.2.Odprowadzenie ścieków.
- 4.3.Zaopatrzenie w gaz.
- 4.4.Zaopatrzenie w ciepło.
- 4.5.Zasady realizacji sieci inżynierskich.
- 4.6.Elektroenergetyka.
- 4.7.Telekomunikacja.
- 4.8.Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.

### **Spis tablic**

Tablica nr 1

Zestawienie powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej.

str.5

Tablica nr 2

Bilans terenów w granicach opracowania.

str.11

Tablica nr 3

Bilans zapotrzebowania wody.

str.15

# 1. WSTĘP

## 1.1. Podstawa formalno - prawna opracowania.

Umowa o dzieło nr 78/A4/95 r. zawarta pomiędzy Zarządem Miasta Stargard Szczeciński a Spółką Projektową „STUDIO A4” w Szczecinie.

## 1.2. Podkłady mapowe.

- wtórnik mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:500 wykonany przez Zakład Usług Geodezyjno - Kartograficznych, Spółkę Cywilną w Stargardzie Szczecińskim, sporządzony przy wykorzystaniu mapy zasadniczej w skali 1:500.
- Aktualność wtórnika - na dzień 15.05.1995 r.

## 1.3. Materiały wyjściowe.

Materiały wyjściowe opracowania stanowiły:

- W/w podkłady mapowe.
- Szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczna wielobranżowa terenu objętego zmianą planu w skali 1:500, wykonana przez „Studio A4” w lipcu 1995 r.
- Studium środowiska przyrodniczego terenu objętego zmianą planu, wykonane w skali 1:500 przez „Studio A4” w czerwcu - lipcu 1995 r.
- Wnioski instytucji, przedsiębiorstw, organizacji i osób prywatnych zgłoszone przed oraz w trakcie opracowywania projektu zmiany planu.
- Wykaz właścicieli - władających, obręb 16, 19 - miasto Stargard Szczeciński, opracowany przez Zakład Usług Geodezyjno - Kartograficznych sc. w Stargardzie Szczecińskim.
- Plan realizacyjny zagospodarowania terenu szpitala rejonowego w Stargardzie Szczecińskim, opracowany przez Biuro Studiów i Projektów Służby Zdrowia w Warszawie w 1985 r.
- Plan szczegółowy zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego „Pyrzyckie” wykonany przez Miastoprojekt Szczecin w latach .....
- Obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17.05.1994 r wraz ze zmianami do planu wprowadzonymi uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr VII/71/94 z dnia 1.12.1994 r.
- Warunki architektoniczno - urbanistyczne do projektu zmiany planu ogólnego w rejonie ulic: Broniewskiego, „od jaru”-Niepodległości do torów kolejowych PKP.

#### **1.4. Zakres przestrzenny, merytoryczny i czasowy opracowania.**

Projektem zmiany planu objęto część obszaru położonego na terenie Osiedla Pyrzyckiego, zapisanego ustaleniami o symbolach: MM.B.19, OM.B.20 i OM.B.27 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego. Powierzchnia terenu opracowania wynosi 30,1 ha. Opracowanie wykonane zostało jako pełnobranżowe, kompleksowe w okresie czerwiec - wrzesień 1995.

#### **1.5. Metoda opracowania.**

Przyjęto metodę opracowania projektu zmiany planu spójną z metodą opracowania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dającą możliwość komputerowego zapisu rysunku i tekstu planu.

## **2. CZĘŚĆ PROGRAMOWO - PRZESTRZENNA**

### **2.1. Zasady kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej.**

Projektem zmiany planu objęto tereny w przeważającej części niezainwestowane, użytkowane rolniczo oraz działkę zaniechaną budowy szpitala rejonowego.

Rozpoczęta realizacja szpitala stworzyła uwarunkowania rozwiązań projektowych w postaci:

- wykonanych magistralnych ciągów infrastruktury podziemnej
  - częściowo zrealizowanych obiektów szpitala:
    - budynku administracyjno - warsztatowego wykonanego w stanie surowym zamkniętym,
    - budynku kotłowni - wykonanego w stanie surowym nieukończonym (w około 70% zaawansowania) w konstrukcji stalowej,
    - pawilonu położniczo - ginekologicznego - wykonanego w stanie surowym do wysokości I piętra (konstrukcja szkielet z ram żelbetowych typu „H”).
- oraz obiektów zaplecza budowy.

Do dalszej realizacji i adaptacji zakwalifikowano obiekt administracyjny oraz żelbetową konstrukcję pawilonu szpitalnego; pozostałe obiekty przeznacza się do likwidacji, przy czym do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie - z przeznaczeniem na funkcje nieuciążliwe - obiektów zaplecza budowy. Ponadto zachowuje się zasadniczo w projekcie zrealizowane magistralne sieci inżynierskie, włączając je w tereny publiczne - w linie rozgraniczające projektowanych ulic oraz w tereny usług.



Projekt wprowadza na teren objęty zmianą planu mieszkalnictwo wyłącznie jednorodzinne, z dopuszczeniem na działkach budowlanych funkcji niemieszkalnych na zasadach „terenów ogólnie mieszkaniowych” (za wyjątkiem rejonu ulicy Niepodległości, gdzie dopuszcza się realizację małych domów mieszkalnych).

Na wydzielonych terenach, głównie na działkach przyporządkowanych obiektom poszpitalnym, przewiduje się rozwój usług publicznych (oświata, zdrowie, ośrodki usług o charakterze osiedlowym) bądź usług komercyjnych, nie powodujących obniżenia standardu sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

Plan zakłada nasycenie terenu zielenią poprzez:

- wprowadzenie strefy zieleni parkowej, rekreacji i sportu w pasie przy linii kolejowej PKP.
- rezerwację terenów zieleni wewnątrzosiedlowej z placami zabaw dla dzieci
- określenie zasad wprowadzania oraz minimalnego udziału zieleni na działkach budowlanych.
- zielen przyuliczną w postaci trawników, krzewów oraz nasadzeń drzew.

Struktury projektowane respektują walory krajobrazowe, wynikające z ukształtowania terenu, sprzężonych powiązań widokowych ze Starym Miastem oraz ekspozycji terenu opracowania z linii kolejowej.

Proces kształtowania wyrazu architektonicznego osiedla sterowany będzie ustalaniem podstawowymi i szczegółowymi, dotyczącymi: wysokości zabudowy, kształtowania dachów i elewacji obiektów, charakterem ogrodzeń itd. .

## **2.2.Elementy zagospodarowania obszaru.**

### MIESZKALNICTWO

Na obszarze opracowania wydzielono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 259 działek, na których zamieszka c.a. 1300 mieszkańców. Przewiduje się realizację 32%, tzn. 83 domów mieszkalnych w zabudowie zwartej, co stanowić będzie 17% terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (3,1ha).

Pozostałe 68% działek przeznacza się pod budownictwo wolnostojące ze wskazaniem bądź dopuszczeniem na części terenów określonych w planie zabudowy w układzie bliźniaczym oraz małych domów mieszkalnych. Powierzchnia działek w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej wyniesie 15,1 ha, tzn. 83% powierzchni terenów mieszkaniowych.

Przeciętna wielkość działki :

- w zabudowie wolnostojącej -858 m<sup>2</sup>;
- w zabudowie zwartej -358 m<sup>2</sup>.

Zestawienie powierzchni wszystkich działek projektowanych w zabudowie mieszkaniowej przedstawia tablica nr.1.

Numery działek zaznaczono na planszy rysunku planu.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁE W ZABUDOWIE MIESZKANIOWE ]  
tablica nr 1

L.p.	Symbol terenu	Nr. kolejny działki w terenie elementarnym wydzielonym w planie ogólnym	Powierzchnia w m2
MM.B.19/01			
1		1	1211
2		2	899
3		3	1022
4		4	734
5		5	861
6		6	966
7		7	1066
8		8	1148
MM.B.19/02			
9		9	649
10		10	670
11		11	670
12		12	658
MM.B.19/03			
13		13	735
14		14	540
15		15	540
16		16	540
17		17	540
18		18	528
19		19	680
20		20	680
21		21	599
22		22	540
23		23	540
24		24	827
MM.B.19/04			
25		25	871
26		26	634
27		27	634
28		28	741
29		29	729
MM.B.19/05			
30		30	719
31		31	731
32		32	721
33		33	731
34		34	702
35		35	708
36		36	731
37		37	721
38		38	731
39		39	719

L.p.	Symbol terenu	Nr. kolejny działki w terenie elementarnym wydzielonym w planie ogólnym	Powierzchnia w m2
MM.B.19/06			
40		40	490
41		41	500
42		42	500
43		43	500
44		44	500
MM.B.19/07			
45		45	795
46		46	636
47		47	666
48		48	642
49		49	774
50		50	741
51		51	736
52		52	748
MM.B.19/08			
53		53	741
OM.B.20/01			
54		1	766
55		2	1120
56		3	768
57		4	902
58		5	811
59		6	803
OM.B.20/02			
60		7	884
61		8	737
62		9	734
63		10	763
64		11	1201
65		12	718
OM.B.20/03			
66		13	1303
67		14	794
68		15	517
69		16	860
70		17	688
71		18	666
72		19	1141
73		20	666
OM.B.20/04			
74		21	648
75		22	805
76		23	770
77		24	750
78		25	925
79		26	865
80		27	878
81		28	910
82		29	792
83		30	671

L.p.	Symbol terenu	Nr. kolejny działki w terenie elementarnym wydzielonym w planie ogólnym	Powierzchnia w m2
MM.B.20/04			
84		31	806
85		32	891
86		33	833
87		34	703
88		35	915
89		36	886
OM.B.20/05			
90		37	1031
91		38	821
92		39	1117
93		40	1331
94		41	837
95		42	903
96		43	775
97		44	825
98		45	733
99		46	847
OM.B.27/01			
100		1	692
101		2	729
102		3	728
103		4	768
104		5	1050
105		6	3032
OM.B.27/02			
106		7	771
107		8	756
108		9	901
109		10	546
110		11	261
111		12	270
112		13	279
113		14	421
114		15	682
115		16	625
116		17	625
117		18	651
OM.B.27/03			
118		19	758
119		20	804
120		21	799
121		22	786
122		23	776
123		24	752
124		25	792
125		26	854
126		27	918
127		28	953
128		29	900

L.p.	Symbol terenu	Nr. kolejny działki w terenie elementarnym wydzielonym w planie ogólnym	Powierzchnia w m2
OM.B27/04			
129		30	1008
130		31	968
131		32	946
132		33	868
133		34	856
134		35	905
OM.B.27/05			
135		36	835
136		37	1039
137		38	1058
138		39	1108
139		40	904
140		41	924
141		42	892
142		43	875
143		44	931
OM.B27/06			
144		45	880
145		46	942
146		47	954
147		48	1010
148		49	1077
149		50	987
150		51	859
151		52	841
152		53	792
153		54	776
154		55	793
OM.B.27/07			
155		56	806
156		57	858
157		58	883
158		59	1319
159		60	1189
160		61	1079
161		62	982
162		63	516
163		64	284
164		65	279
165		66	277
166		67	275
167		68	272
168		69	275
169		70	281
170		71	288
171		72	295
172		73	580

L.p.	Symbol terenu	Nr. kolejny działki w terenie elementarnym wydzielonym w planie ogólnym	Powierzchnia w m2
OM.B.27/10			
173		74	399
174		75	371
175		76	349
176		77	344
177		78	349
178		79	346
179		80	345
180		81	344
181		82	331
182		83	405
183		84	403
184		85	327
185		86	327
186		87	327
187		88	327
188		89	327
189		90	327
190		91	887
191		92	967
192		93	329
193		94	329
194		95	329
195		96	329
196		97	493
197		98	420
198		99	261
199		100	311
200		101	344
201		102	360
202		103	371
203		104	356
204		105	270
205		106	270
206		107	270
207		108	655
208		109	483
209		110	333
210		111	322
211		112	308
212		113	297
213		114	286
214		115	476
215		116	545
216		117	279
217		118	279

L.p.	Symbol terenu	Nr. kolejny działki w terenie elementarnym wydzielonym w planie ogólnym	Powierzchnia w m2
OM.B.27/10			
218		119	438
219		120	655
OM.B.27/11			
220		121	380
221		122	320
222		123	378
223		124	324
224		125	324
225		126	324
226		127	504
227		128	456
228		129	329
229		130	329
230		131	329
231		132	329
232		133	456
233		134	380
234		135	266
235		136	320
236		137	329
237		138	329
238		139	329
239		140	329
240		141	329
241		142	456
OM.B.27/14			
242		143	1027
243		144	1208
244		145	1059
245		146	904
246		147	1003
247		148	998
248		149	1074
249		150	1181
250		151	1183
251		152	1092
252		153	1103
OM.B.27/15			
253		154	1010
254		155	1057
255		156	1051
256		157	1383
257		158	847
258		159	992
259		160	937

## OŚWIATA I WYCHOWANIE

Na obszarze opracowania zakłada się następujący udział grup wiekowych:

- dzieci w wieku 3 - 6 lat - 5%, tzn. 65 osób,
- dzieci w wieku 7 - 14 lat - 12%, tzn. 156 osób.

Przyjmując wskaźnik uczestnictwa dzieci w przedszkolu na poziomie 75%, należałoby przewidzieć na terenie opracowania obiekt 2-oddziałowy - dla około 50 dzieci.

W zakresie szkolnictwa podstawowego obszar opracowania obsługiwać będzie szkoła podstawowa na Osiedlu Pyrzyckim. Do czasu realizacji tego obiektu przewiduje się możliwość lokalizacji na terenie objętym zmianą planu filii szkoły na około 160 uczniów. Funkcję filii szkoły lub przedszkola spełniać mógłby adaptowany obiekt administracyjno - warsztatowy szpitala.

## HANDEL, GASTRONOMIA, RZEMIOSŁO USŁUGOWE

Przewiduje się nasycenie terenów mieszkaniowych usługami rozproszonymi o charakterze osiedlowym - na zasadach wskazanych w ustaleniach planu - jako obiektami na wydzielonych działkach oraz usługami wbudowanymi w obiekty mieszkalne. Oprócz dopuszczenia usług na terenach mieszkaniowych projekt zmiany planu rezerwuje tereny dla usług skoncentrowanych w ośrodkach.

Ponadto przewiduje się możliwość lokalizacji funkcji o charakterze komercyjnym (np. drobnej wytwórczości) na działkach przyporządkowanych obiektom poszpitalnym oraz na terenach mieszkaniowych, pod warunkiem ich nieuciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

### BILANS TERENÓW W GRANICACH OPRACOWANIA

Tablica nr.2

L.p.	Funkcja terenu	Powierzchnia w ha	%
1	Mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.	15,0981	50,2
2	Mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie zwartej	3,0892	10,3
3	Usługi na działkach wydzielonych	1,8595	6,2
4	Rekreacja i sport	0,9664	3,2
5	Zieleń parkowa	1,2076	4,0
6	Urządzenia infrastruktury	0,0708	0,2
7	Urządzenia komunikacji	7,6369	25,4
8	Tereny o innym przeznaczeniu	0,1514	0,5
OGÓŁEM		30,0799	100,0



### **2.3. Stosunki własnościowe.**

W stanie istniejącym około 21% (6,3 ha) powierzchni terenów w granicach opracowania stanowią działki osób prywatnych. Pozostałe tereny są własnością miasta Stargard Szczeciński bądź znajdują się w trakcie procedury komunalizacji. W wyniku zgodnej z ustaleniami planu parcelacji terenów prywatnych przewiduje się uzyskanie 77 działek budowlanych, co stanowić będzie około 30% ich liczby ogólnej i około 35% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Część obszaru w granicach opracowania stanowią będą tereny publiczne, tzn.:

- tereny komunikacji - 7,3857 ha
- tereny zieleni parkowej - 1,2076 ha
- tereny urządzeń infrastruktury - 0,0708 ha
- tereny zieleni wewnątrzosiedlowej z placami zabaw dla dzieci - 0,4936 ha
- ewentualna rezerwa terenu pod przedszkole lub filię szkoły podstawowej - 0,4616 ha.

Łączny udział terenów publicznych w powierzchni terenu opracowania wyniesie 32% (9,6193 ha).

### **2.4. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.**

Projekt zmiany planu uwzględnia wartości środowiska przyrodniczego poprzez:

- charakter zagospodarowania terenu - ustalenie funkcji mieszkalnej jako dominującej, a pozostałych funkcji jako nie obniżających standardu sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- ekstensywny sposób zagospodarowania - zabudową jednorodzinną na dużych działkach,
- stworzenie systemu zieleni towarzyszącej zabudowie i komunikacji, zieleni parkowej, zieleni towarzyszącej usługom sportu i rekreacji oraz pasów zieleni wiatrochronnej i spełniającej funkcję izolacji akustycznej od linii kolejowej PKP,
- pełne uzbrojenie kanalizacyjne (systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- dopuszczenie systemów zaopatrzenia w ciepło: zdalczynnych bądź lokalnych - zasilanych paliwem gazowym, płynnym lub energią elektryczną
- zakaz hodowli zwierząt inwentarskich oraz futerkowych,
- uporządkowaną gospodarkę odpadami,
- ograniczenie tonażu oraz liczby miejsc postojowych pojazdów na działkach budowlanych.

### **2.5. Ochrona środowiska kulturowego**

Na obszarze planu występują 3 stanowiska archeologiczne objęte strefą W III - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, ujęte w ewidencji

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Nr 152 (AZP: 33-10/32) - ślad osadniczy ze starożytności, średniowiecza.

Nr 154 (AZP: 33- 10/34) - punkt osadniczy z okresu wpływów rzymskich, średniowiecza

Nr 155 (AZP: 33- 10/35) - ślad osadniczy z epoki kamienia (neolit), starożytności, średniowiecza.

Ochrona stanowisk odbywać się będzie poprzez realizację rygorów obowiązujących w strefie W III, zapisanych w ustaleniach projektu zmiany planu.

### **3.KOMUNIKACJA**

#### **3.1.Sieć ulic.**

Głównym ciągiem dojazdowym do terenu objętego opracowaniem jest istniejąca ulica Niepodległości (wg planu ogólnego - 028 KLG).

Podstawą układu komunikacyjnego jest ulica klasy lokalnej - OM.B.27/01 KL, która będzie obsługiwać teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej oraz tereny usług o charakterze osiedlowym.

Ulica lokalna współpracuje w obsłudze komunikacyjnej osiedla z ulicami dojazdowymi, które doprowadzają ruch do poszczególnych obiektów.

Utrzymuje się dotychczasowy przebieg ulicy Spółdzielczej na obszarze opracowania jako ulicy dojazdowej, a na obrzeżach przechodzącej w ciąg pieszy.

Jako zasadę przewidziano oddzielenie chodnika od jezdni pasem zieleni.

#### **3.2.Komunikacja zbiorowa.**

Osiedle mieszkaniowe będzie obsługiwane przez komunikację zbiorową. Proponuje się przedłużenie istniejącej linii autobusowej przebiegającej w ulicy Niepodległości i skierowanie jej do wnętrza osiedla ulicą OM.B.27/01 KL. Lokalizację przystanku autobusowego przewiduje się przy w/w ulicy, w rejonie koncentracji usług związanych z obsługą osiedla.

#### **3.3.Parkowanie**

Miejsca postojowe na terenach usługowych i działkach jednorodzinnych należy zapewnić w obrębie własnej działki, przy czym na terenach mieszkalnictwa dopuszcza się parkowanie maksymalnie dwóch pojazdów o tonażu do 2,5 t na posesji.

#### **3.4.Ruch pieszy i rowerowy**

Ścieżka rowerowa projektowana w ulicy M.M.B.19/03 KD przechodzić będzie

równolegle do ulicy Broniewskiego poprzez teren osiedla Pyrzyckiego w ścieżkę w ul.OM.B.27/01 KL i dalej przez teren opracowania i kładką nad linią kolejową relacji Szczecin - Poznań do terenów zieleni i rekreacji położonych nad rzeką Iną.

Projektowane ciągi piesze mają za zadanie połączyć teren opracowania z istniejącą zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz terenami rekreacyjnymi.

#### **4.INŻYNIERIA**

##### **4.1.Zaopatrzenie w wodę.**

###### **4.1.1.Synteza stanu istniejącego.**

Przez teren opracowania przebiega sieć wodociągowa średnicy 200 mm w ulicy Niepodległości oraz średnicy 150 mm w ulicy K. Baczyńskiego i średnicy 100 mm w ulicy L. Kruczkowskiego, która zasila w wodę istniejącą zabudowę mieszkaniową w rejonie w/w ulic. Ponadto w granicach opracowania na terenie przerwanej budowy szpitala zrealizowano sieć wodociągową o średnicy od 110 mm do 200 mm podłączoną do wodociągu o średnicy 200 mm w ulicy Niepodległości.

Obecny stan techniczno - eksploatacyjny sieci wodociągowej jest zadowalający i zabezpieczy przewidywane potrzeby.

###### **4.1.2.Bilans zapotrzebowania wody.**

Bilans zapotrzebowania wody sporządzono na podstawie danych wyjściowych w oparciu o „Wytyczne do programowania zapotrzebowania wody i ilości ścieków w miejskich jednostkach osadniczych”. Wielkość zapotrzebowania wody ustala się w oparciu o wskaźnik zapotrzebowania wody dla 1300 mieszkańców wg obliczeń w tablicy nr. 3.

# BILANS ZAPOTRZEBOWANIA WODY

tablica nr.3

L.p.	Elementy zagospodarowania	Liczba mieszkańców MK	Wskaźnik jednostk. zapotrz. wody dm <sup>3</sup> /M x d	Q śr.d m <sup>3</sup> /d	Nd	Qmax.d m <sup>3</sup> /d	Nh	Qmax.h m <sup>3</sup> /h	q sek dm <sup>3</sup> /s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Mieszkalnictwo - jednorodzinne	1,300	200	260,0	1,5	390,0	2,5	40,6	11,3
2	Usługi	1,300	60	78,0	1,3	101,0	2,8	11,8	3,3
3	Komunikacja	1,300	4	5,2	1,2	6,2	4,0	1,0	0,3
4	Ulice i place	1,300	10	13,0	2,4	31,2	1,5	2,0	0,5
5	Zieleń	1,300	10	13,0	6,0	78,0	3,0	9,8	2,7
	Razem			369,2		606,4		65,2	18,1
6	Straty w sieci 10%Qśr.d			36,9		36,9		1,5	0,4
7	Woda na cele p.poż.							18,0	5,0
	Ogółem			406,1		643,3		84,7	23,5

## 4.1.3.Koncepcja obsługi.

Zapotrzebowanie w wodę osiedla projektuje się z istniejących sieci wodociągowych o średnicy od 100 mm do 200 mm w ulicach: Niepodległości, Baczyńskiego, Kruczkowskiego.

Na terenie osiedla w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej projektuje się układ pierścieniowy sieci wodociągowej o średnicy 160 mm i średnicy 110 mm w poszczególnych ulicach, powiązany z istniejącymi sieciami wodociagowymi. Na sieci przewiduje się zamontować hydranty p. poż. nadziemne.

Istniejące sieci wodociągowe poprowadzone po terenie i stanowiące kolizję z projektowaną zabudową przewiduje się do likwidacji lub przełożenia w ciągi projektowanych układów ulic. Na terenie opracowania przewiduje się lokalizację dwóch studni awaryjnych o wydajności 7,5 dm<sup>3</sup> / h. Układ sieci wodociągowej rozdzielczej wraz z orientacyjnym określeniem średnic przedstawiono na planszy graficznej w skali 1:500.

## 4.2.Odprowadzenie ścieków.

### 4.2.1.Synteza stanu istniejącego.

Obecnie w obszarze opracowania występuje układ kanalizacji rozdzielczej: sanitarnej i deszczowej w systemie grawitacyjnym.

Ścieki sanitarne i wody deszczowe odprowadzane są istniejącą kanalizacją: sanitarną o średnicy od 200÷400 mm i deszczową o średnicy od 250÷500 mm w

ulicach: Niepodległości, Baczyńskiego i Kruczkowskiego. Stan techniczno - eksploatacyjny sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej jest zadowalający i zabezpieczy przewidywane potrzeby.

#### **4.2.2. Bilans ścieków sanitarnych.**

Przyjęto, że ilość ścieków sanitarnych odprowadzanych systemem kanalizacyjnym z miejskich jednostek osadniczych wynosi 95% ilości dostarczanej wody.

Bilans ilości ścieków przedstawia się następująco:

$$Q_{\text{śr d}} = 343 \text{ m}^3/\text{d} \times 0,95 = 326 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max d}} = 497 \text{ m}^3/\text{d} \times 0,95 = 472 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max h}} = 53 \text{ m}^3/\text{h} \times 0,95 = 51 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$q_{\text{sek}} = 14,9 \text{ dm}^3/\text{s} \times 0,95 = 14,2 \text{ dm}^3/\text{s}$$

#### **4.2.3. Koncepcja odprowadzenia ścieków.**

Ścieki sanitarne zgodnie z wytycznymi planu ogólnego miasta Stargardu Szczecińskiego odprowadzane będą istniejącą kanalizacją sanitarną o średnicy od 200 ÷ 400 mm w ulicach: Niepodległości, Baczyńskiego i Kruczkowskiego oraz istniejącą siecią zrealizowaną na terenie przerwanej budowy szpitala.

Na terenie opracowania projektuje się układ kanalizacji rozdzielczej w systemie grawitacyjno - tłocznym. Systemem grawitacyjno - tłocznym objęto obszar położony we wschodniej części opracowania wzdłuż terenów kolejowych. Ścieki sanitarne odprowadzane będą grawitacyjnie do przepompowni ścieków zlokalizowanej w najniższej części terenu (na wydzielonej działce), skąd przetłaczane będą do kanalizacji sanitarnej w ulicy K. Baczyńskiego.

Z pozostałego obszaru z uwagi na korzystne warunki ukształtowania terenu ścieki sanitarne w systemie grawitacyjnym odprowadzane będą do istniejących sieci w ulicy Niepodległości i ulicy Kruczkowskiego.

Przebieg kanalizacji sanitarnej wraz z orientacyjnymi średnicami przedstawiono na planszy graficznej w skali 1:500.

#### **4.2.4. Kanalizacja deszczowa.**

Wody deszczowe z obszaru osiedla podobnie jak ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicach: Niepodległości, Baczyńskiego, Kruczkowskiego oraz istniejących sieci zrealizowanych na obszarze przerwanej budowy szpitala.

Na obszarze opracowania projektuje się system kanalizacji deszczowej grawitacyjno - tłocznej ze względu na zróżnicowane ukształtowanie terenu. System grawitacyjno - tłoczny przyjęto na terenie położonym we wschodniej części

opracowania. Wody deszczowe z tego terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją deszczową grawitacyjnie do przepompowni wód deszczowych zlokalizowanej na terenie wydzielonym wspólnym z przepompownią ścieków sanitarnych, skąd przetłaczane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Baczyńskiego. Przed wlotem kanalizacji deszczowej do przepompowni projektuje się przelew burzowy gdzie częściowo wody deszczowe odprowadzane będą po podczyszczeniu do istniejącego lokalnego naturalnego zagłębienia terenu.

Z pozostałej części terenu wody deszczowe odprowadzane będą grawitacyjnie projektowaną kanalizacją do istniejących sieci w ulicy Niepodległości i ulicy Kruczkowskiego.

Przebieg kanalizacji deszczowej wraz z orientacyjnymi średnicami przedstawiono na planszy graficznej w skali 1:500.

#### **4.3.Zaopatrzenie w gaz.**

##### **4.3.1.Synteza stanu istniejącego.**

Obszar opracowania zasilany jest w gaz ziemny z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu II° przy ulicy Niepodległości. Stacja zasilana jest z gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 150 mm. Sieć gazowa niskiego ciśnienia o średnicy od 300 mm do 100 mm ułożona jest w ulicach: Niepodległości, Baczyńskiego i Kruczkowskiego.

##### **4.3.2.Koncepcja obsługi.**

Dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej projektuje się rozbudowę sieci gazowej niskiego ciśnienia w ulicy Niepodległości oraz w układzie pierścieniowym.

Na terenie projektuje się sieć gazową niskiego ciśnienia rozdzielczą o średnicy od 160 mm do 110 mm prowadzoną promieniście i pierścieniowo.

Gaz na terenie osiedla wykorzystywany będzie głównie dla przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej i dla ogrzewania obiektów kubaturowych. Przebieg sieci gazowej wraz z orientacyjnymi średnicami przedstawiono na planszy w skali 1:500.

#### **4.4.Zaopatrzenie w ciepło.**

Dla obszaru opracowania przewiduje się:

- wykorzystanie dla potrzeb ciepłownictwa gazu ziemnego przewodowego lub paliwa płynnego,
- przyłączenie do scentralizowanej sieci ciepłej.

Tradycyjne spalanie paliw stałych jest niedopuszczalne. Projektowana i

istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zasilana będzie w ciepło poprzez indywidualne c.o. etażowe lub przez kotłownie lokalne opalane paliwem gazowym lub płynnym. Alternatywnie przewiduje się możliwość przyłączenia do scentralizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej przebiegającej w ulicy Powstańców Warszawy i ulicy Kruczkowskiego. Na obszarze opracowania rezerwuje się trasy dla projektowanych ciepłociągów, w pobliżu terenów projektowanych pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową. Przyłączenie odbiorców powinno być zrealizowane za pośrednictwem węzłów cieplnych indywidualnych lub grupowych.

#### **4.5.Zasady realizacji sieci inżynierskich.**

1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci inżynierskich w liniach rozgraniczających ulic i dróg. W przypadku konieczności realizacji sieci poza tym obszarem, dopuszcza się je w miejscach określonych w planie, na zasadzie ustalenia służebności gruntowych.
2. Zaleca się prowadzenie sieci cieplnej w miarę możliwości poza liniami rozgraniczającymi ulic.
3. Zaleca się w I etapie realizacji osiedla wykonanie podłączenia projektowanej zabudowy do sieci istniejących.

#### **4.6.Elektroenergetyka.**

Teren opracowania poza niewielkimi obszarami jest terenem nieuzbrojonym w sieci elektroenergetyczne.

Obszary na których zlokalizowane są sieci i urządzenia elektroenergetyczne to:

- teren pomiędzy PKP a ulicą Spółdzielczą, przez który przebiega linia napowietrzna SN 15 kV,
- teren w zachodniej części ulicy L. Kruczkowskiego, gdzie przebiega linia kablowa SN 15 kV,
- teren przy ulicy Niepodległości przez który przechodzi linia niskiego napięcia 0,4 kV,
- ciąg komunikacyjny - ulica Niepodległości - gdzie przebiegają linie kablowe SN 15kV zasilające stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach istniejącego budownictwa mieszkaniowego,
- teren pomiędzy ulicami Niepodległości a Spółdzielczą, gdzie ułożone są kable 0,4 kV i zlokalizowana jest stacja transformatorowa słupowa wraz z linią zasilającą napowietrzną 15 kV dla potrzeb projektowanego wcześniej szpitala.

W zakresie istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego w niniejszym opracowaniu przewiduje się:

- przesunięcie linii napowietrznej SN 15 kV w obrębie ulicy Spółdzielczej poza teren przeznaczony na działki budownictwa jednorodzinnego,

- demontaż istniejącej stacji słupowej i linii zasilającej napowietrznej oraz wszystkich sieci kablowych 0,4 kV w obrębie obszaru pomiędzy ulicą Niepodległości a Spółdzielczą,
- skablowanie sieci napowietrznych 0,4 kV kolidujących z projektowaną zabudową,
- przesunięcie linii kablowej 15 kV w obrębie ulicy L. Kruczkowskiego poza teren projektowanej zabudowy.

Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami towarzyszącymi. Wymagać to będzie budowy nowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości zasilania budynków siecią kablową 0,4 kV spełniającą wymagane warunki zasilania. Budowę nowych stacji transformatorowych przewiduje się w obrębie projektowanych usług na terenie pomiędzy ulicami Niepodległości a Spółdzielczą.

Zasilanie nowych stacji przewiduje się liniami kablowymi SN 15 kV, wyprowadzonymi od linii napowietrznej SN 15 kV przebiegającej poza terenem opracowania. Sieci kablowe włączone będą w istniejące sieci energetyczne średniego napięcia. Przewiduje się również podłączenie części projektowanego budownictwa do istniejących stacji transformatorowych. Dotyczy to w szczególności budownictwa zlokalizowanego przy ulicy L. Kruczkowskiego.

W miarę potrzeb należy uwzględnić powiązanie istniejących stacji transformatorowych w pobliżu projektowanego budownictwa siecią kablową 0,4 kV. Dotyczy to zwłaszcza stacji zlokalizowanej przy ulicy K Baczyńskiego.

Sieć rozdzielczą na terenie opracowania przyjmuje się jako kablową. Tereny zabudowy projektowanej zasilane będą siecią linii kablowych 0,4 kV, które winny wiązać energetycznie sąsiadujące stacje transformatorowe. Linie kablowe 0,4 kV przebiegać będą we wszystkich ciągach ulic, przy których zlokalizowana jest projektowana zabudowa.

Na terenach zabudowy projektowanej należy przewidzieć budowę linii kablowych oświetlenia zewnętrznego wzdłuż wszystkich projektowanych ciągów komunikacyjnych.

#### BILANS ZAPOTRZEBOWANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ.

Obliczeń zapotrzebowania energii dokonano w oparciu o wskaźniki dla budownictwa mieszkaniowego oraz globalne wskaźniki dla obiektów użyteczności publicznej i oświetlenia zewnętrznego dla odbiorców bytowo - komunalnych w miejskich sieciach osiedlowych.

Przyjęto model energetyczny zabudowy jednorodzinnej z kuchnią elektryczną. Jednostkowe zapotrzebowanie mocy maksymalnej na przyłączy na 1 Mieszkańca dla poszczególnych grup odbiorców wynosi

- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| - budownictwo mieszkaniowe         | $P_p = 1710 \text{ W/M}$ |
| - zabudowa użyteczności publicznej | $P_p = 128 \text{ W/M}$  |
| - oświetlenie zewnętrzne           | $P_p = 28 \text{ W/M}$   |



Wskaźniki zapotrzebowania mocy elektrycznej ustala się dla 1300 mieszkańców co wynosi odpowiednio :

- |                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| - budownictwo mieszkaniowe         | $\Sigma P_p = 2223 \text{ kW}$ |
| - zabudowa użyteczności publicznej | $\Sigma P_p = 166 \text{ kW}$  |
| - oświetlenie zewnętrzne           | $\Sigma P_p = 36 \text{ kW}$   |

Po uwzględnieniu współczynników jednoczesności zasilania moc maksymalna w stacjach transformatorowych wyniesie :

a) zabudowa mieszkaniowa

$$P_{PT} = 0,95 \times j \times \Sigma P_p$$

$$P_{PT} = 0,95 \times 0,34 \times 2230 = 720 \text{ kW}$$

b) zabudowa użyteczności publicznej

$$P_{PT} = 0,8 \times \Sigma P_p$$

$$P_{PT} = 0,8 \times 166 = 134 \text{ kW}$$

c) oświetlenie zewnętrzne

$$P_{PT} = \Sigma P_p$$

$$P_{PT} = 36 \text{ kW}$$

Ogółem a+b+c

$$P_{PT} = 720 + 134 + 36 = 890 \text{ kW}$$

Przy uwzględnieniu, że część zabudowy będzie ogrzewana elektrycznie i założeniu 25% rezerwy całkowita moc zapotrzebowania na projektowanym osiedlu wyniesie

$$P_{PT} = 890 \times 1,25 = 1115 \text{ kW.}$$

#### **4.7. Telekomunikacja.**

Na terenie istniejącej zabudowy wykonana jest kanalizacja telefoniczna. Przez tereny projektowanej zabudowy, po jej obrzeżach przebiegają sieci telekomunikacyjne kablowe, nie kolidujące z projektowaną zabudową.

W zakresie sieci telekomunikacyjnej przewiduje się ułożenie kanalizacji kablowej telefonicznej we wszystkich ciągach komunikacyjnych. Jej podłączenie powinno nastąpić do najbliższego Urzędu Telekomunikacyjnego.

#### **4.8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów.**

Na obszarze opracowania odpady stałe będą gromadzone w pojemnikach o pojemności stosownej do rodzaju zainwestowania i wywożone taborem specjalnym MZUS na istniejące wysypisko. W planie preferuje się selektywną gospodarkę odpadami od chwili ich powstania poprzez gromadzenie ich w oddzielnych pojemnikach w zależności od rodzaju odpadów.

**TEKST ZMIANY PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO  
DOTYCZĄCEJ TERENÓW NA OSIEDLU PYRZYCKIM**

**W REJONIE ULIC: BRONIEWSKIEGO, „OD JARU”  
-NIEPODLEGŁOŚCI DO TORÓW KOLEJOWYCH PKP.**



SPÓŁKA PROJEKTOWA z o.o.

PL. ŻOŁNIERZA POLSKIEGO 5/III p.  
70-551 S Z C Z E C I N  
TEL. 881-650 FAX 884-894

## ZMIANA PLANU OGÓLNEGO

## ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO

**W REJONIE ULIC: BRONIEWSKIEGO, „OD JARU”  
-NIEPODLEGŁOŚCI DO TORÓW KOLEJOWYCH PKP.**

**W REJONIE ULIC: BRONIEWSKIEGO, „OD JARU”**

**-NIEPODLEGŁOŚCI DO TORÓW KOLEJOWYCH PKP.**

# PROJEKTANT

1057 4th. AFCH.

## Reference

Upr. do projektowania

w planowaniu przestrzennym

Nr 1097 30

**Zespół autorski:**

mgr inż. arch. Andrzej Morawski - projektant prowadzący

mgr inż. arch. Irena Kukla

Lucyna Kaczyńska

mgr inż. Teresa Wieczorek

mgr inż. Bohdan Kosmowski

Elżbieta Kozłowska - opracowanie graficzne

mgr inż. arch. Adam Miksa

**Szczecin 1995**

## **SPIS TREŚCI**

### **TEKST PLANU**

#### **0). Wstęp.**

1. Zasady konstrukcji ustaleń zmian planu.
2. Formalny układ ustaleń części tekstowej planu.
3. Rysunek planu.

str. 3

#### **1). Ustalenia ogólne planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczące kategorii terenów**

str. 5

#### **2). Ustalenia podstawowe - UP - obowiązujące na całym terenie objętym opracowaniem zmian planu.**

str. 8

#### **3). Ustalenia szczegółowe - dla terenów elementarnych.**

str. 12

#### **4). Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty „planistycznej”**

#### Załączniki:

Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński - Osiedle Pyrzyckie - **rysunek planu** w skali 1 : 500.

## 0.WSTĘP

### 1.ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIAN PLANU

1.1.Zmiany ustaleń zachowują zasadniczą konstrukcję ustaleń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego zwanego dalej „planem ogólnym miasta” obejmując:

- utalenia ogólne planu,
- usalenia dotyczące kategorii terenów.

Zmianie ulegają ustalenia szczegółowe dotyczące części terenu położonego w granicach opracowania objętego niniejszym dokumentem, dotyczące jednostek elementarnych oznaczonych w planie ogólnym miasta symbolami MM.B.19, OM.B.20 i OM.B.27. 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.

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 -UP- 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.

## 2.FORMALNY UKŁAD USTALEŃ CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

Zmiany planu dotyczą terenów należących do następujących kategorii przeznaczenia:

Tereny budowlane oznaczone symbolem:

MM jako tereny wyłącznie mieszkaniowe  
itd zgodnie z planem ogólnym miasta.

OM jako tereny ogólnie mieszkaniowe  
itd zgodnie z planem ogólnym miasta.

W numeracji obszarów wskazanych w zmianach 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.

## 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. USTALENIA OGÓLNE PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD SZCZECIŃSKI DOTYCZĄCE KATEGORII TERENÓW**

## **MM - TERENY WYŁĄCZNIE MIESZKANIOWE**

Tereny wyłącznie mieszkaniowe służą wyłącznie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją uprzywilejowaną i chronioną. Inne przeznaczenia terenu wymienione poniżej dopuszczalne są pod warunkiem nieuciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

### **USTALENIA OGÓLNE :**

#### **1. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:**

- 1.1. budynków mieszkaniowych ;
- 1.2. pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych;
- 1.3. garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnej działce dla samochodów do 3,5 t;
- 1.4. obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie;
- 1.5. wprowadzenie zasady uspokojonego ruchu;

#### **2. W szczególności nie dopuszcza się lokalizowania :**

- 2.1. obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów wyłącznie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów;
- 2.2. na terenach tych, lub w ich częściach określonych ustaleniami szczegółowymi, może zostać określone ograniczenie liczby mieszkań w budynkach mieszkaniowych;
- 2.3. postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep;

Na obrzeżu terenów wyłącznie mieszkaniowych, na styku z ulicami zbiorczymi obszarowymi i lokalnymi głównymi, na działkach budowlanych przylegających

do tych ulic dopuszcza się lokalizację usług dopuszczonych do lokalizowania na śródmiejskich terenach mieszkaniowych, pod warunkiem;

- 1) zapewnienia dojścia i dojazdu wyłącznie od strony ulicy zbiorczej lub lokalnej głównej;
- 2) nie powodowania ruchu dojazdowego do obiektu poprzez tereny wyłącznie mieszkaniowe;
- 3) nie powodowania ograniczeń możliwości użytkowania sąsiednich terenów wyłącznie mieszkaniowych.

## OM - TERENY OGÓLNIE MIESZKANIOWE

Tereny ogólnie mieszkaniowe służą przeważnie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową lecz nie jedyną. Inne przeznaczenia terenu wymienione poniżej dopuszczalne są pod warunkiem nie powodowania nadmiernej uciążliwości dla funkcji mieszkalnej.

### USTALENIA OGÓLNE :

#### 1. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie :

- 1.1. budynków mieszkaniowych;
- 1.2. pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych;
- 1.3. sklepów, usług gastronomicznych oraz nie uciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu;
- 1.4. małych hoteli i pensjonatów;
- 1.5. obiektów biurowych, służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym, oświaty, sportu i rekreacji;
- 1.6. garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnej działce dla samochodów do 3,5 t;
- 1.7. obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzanie ścieków nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie.

#### 2. W szczególności nie dopuszcza się lokalizowania :

- 2.1. obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów ogólnie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
- 2.2. nie dopuszcza się również w tym przypadku, jeśli występują lub będą



- występować uciążliwości użytkowania lub zakłócenia funkcjonalne, wynikające z powyższych warunków;
- 2.3. na terenach tych, lub w ich częściach określonych ustaleniami szczegółowymi, może zostać określone ograniczenie liczby mieszkań w budynkach mieszkaniowych;
- 2.4. nie dopuszcza się parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.

## 2. USTALENIA PODSTAWOWE-UP

### 2.1. Granice terenu.

Od północy - obniżenie terenowe tzw. „Jar”, od wschodu - tereny PKP z wyłączeniem posesji prywatnych przy ul. Spółdzielczej 6a, 16, od południa - południowa granica działki zaniechanej budowy szpitala, od zachodu - ul. Niepodległości, dalej od południa- północna granica posesji przy ul. Kruczkowskiego i od zachodu - ul. Broniewskiego.

### 2.2. Powierzchnia terenu: 30 ,1 ha.

### 2.3. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, tzn. pogarszających warunki życia sąsiadów (w szczególności: emitujących widoczny dym, opary, nieprzyjemny zapach, wymagających składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujących ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).

### 2.4. Dopuszcza się zmianę linii zabudowy, określonej w ustaleniach szczegółowych, dla danego ciągu ulicznego, pod warunkiem zachowania jednolitej linii zabudowy dla projektowanych obiektów w zabudowie wolnostojącej.

### 2.5. Minimalna powierzchnia działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej:

-w układzie wolnostojącym - 600 m<sup>2</sup>

-w układzie bliźniaczym - 450 m<sup>2</sup>

-w układzie szeregowym - 250 m<sup>2</sup>

### 2.6. Maksymalna powierzchnia działki w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej- 2000 m<sup>2</sup>.

### 2.7. Budynki kryte dachami przestrzennymi. Obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci o wspólnej kalenicy do płaszczyzny poziomej, wynoszący nie mniej niż 25 stopni.

### 2.8. Maksymalna wysokość zabudowy liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy- 12 m.

### 2.9. Maksymalna różnica poziomów kalenic dla nowych budynków w zabudowie jednorodzinnej usytuowanych w danym ciągu ulicznym przy maksymalnym spadku ulicy 5% - 1,5 m.

### 2.10. Maksymalna wysokość poziomu wejścia głównego do budynku dla nowych obiektów- 0.75 m powyżej poziomu terenu.

### 2.11. Dla ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej oznaczonego każdorazowo na rysunku planu, ustala się zasadę stosowania zbliżonej faktury i kolorystyki pokrycia dachowego.

### 2.12. Elewacje obiektów usytuowane wzdłuż ulic określa się jako uprzywilejowane - z nakazem starannego opracowania architektonicznego.

### 2.13. Maksymalny wskaźnik pow. zabudowanej w zabudowie jednorodzinnej - 0,4.

### 2.14. Minimalny udział powierzchni zieleni na działce w zabudowie jednorodzinnej

- 50%, na działce w zabudowie małymi domami mieszkalnymi- 30%.
- 2.15. Maksymalna wysokość ogrodzenia wzdłuż ciągów ulicznych nie może przekraczać 1,0 m. Rodzaj ogrodzenia każdorazowo określi decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2.16. Złącza kablowe należy instalować na granicy posesji jako wkomponowane w projektowane ogrodzenia.
- 2.17. W strefie W III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, inwestor każdej budowy wymagającej przeprowadzenia robót ziemnych zobowiązany jest do zawiadomienia Muzeum Narodowego w Szczecinie- Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych, z wyprzedzeniem dwumiesięcznym, o zamiarze rozpoczęcia działań inwestycyjnych lub remontowych, w celu uzyskania szczegółowych wytycznych konserwatorskich i umożliwienia zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.
- 2.18.1. Na poszczególnych terenach elementarnych lub innych terenach określonych każdorazowo w ustaleniach szczegółowych ustala się strukturę funkcjonalno- przestrzenną określoną na rysunku liniami wewnętrznego podziału lub inną, określoną odrębnym opracowaniem pod następującymi warunkami:
- a) opracowanie obejmie cały obszar terenu elementarnego lub cały obszar terenu wymagającego sporządzenia jednego wspólnego opracowania i sporządzone będzie co najmniej w skali 1:500,
  - b) w opracowaniu zachowany będzie pełen program urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej ustalony w planie, za wyjątkiem urządzeń w sposób oczywisty niepotrzebnych,
  - c) opracowanie zachowa punkty początkowe i końcowe (na granicy opracowania) ustalonych elementów liniowych infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i zielonych,
  - d) opracowanie uzyska uzgodnienia wszystkich właścicieli i użytkowników wieczystych gruntów w granicach opracowania,
  - e) opracowanie zachowa ustalenia ogólne planu ogólnego miasta, ustalenia podstawowe niniejszego planu i te ustalenia szczegółowe, które wynikają z przesłanek zewnętrznych w stosunku do danego terenu elementarnego,
  - f) opracowanie zostanie zaakceptowane przez Zarząd Miasta jako spełniające ustalenia niniejszego planu.
2. Jeżeli w oparciu o opracowanie, o którym mowa w ustaleniu 2.18.1., w okresie jednego roku od jego akceptacji nie wydano żadnej decyzji o podziale terenu - po upływie tego terminu obowiązuje struktura funkcjonalno-przestrzenna ustalona liniami wewnętrznymi podziałów niniejszego planu.
3. W okresie obowiązywania struktury funkcjonalno - przestrzennej ustalonej opracowaniem, o którym mowa w ustaleniu 2.18.1., nie można zaakceptować innego opracowania krawężnika proj. ulicy dla tego samego terenu, chyba że

wnioskodawca zadeklarował odstąpienie od tego opracowania.

- 2.19. Lokalizacja budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 100 m od toru linii kolejowej PKP wymaga opinii w zakresie ochrony sanitarno - higienicznej.
- 2.20. W granicach działki mieszkaniowej dopuszcza się parkowanie maksymalnie dwóch samochodów o tonażu do 2,5 t.
- 2.21. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się do czasu zagospodarowania zgodnego z planem - dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
- 2.22. Na działkach wydzielonych pod funkcje zgodne z planem obowiązuje zakaz hodowli zwierząt inwentarskich i futerkowych.
- 2.23. Przystąpienie do inwestowania w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolem OM.B.27 uwarunkowane jest likwidacją istniejących sieci inżynierskich:
  - linii kablowych 0,4 kV,
  - sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej położonych poza liniami regulacyjnymi ulic.
- 2.24. Dla zabudowy projektowanej na terenie MM.B.19 oraz lokalizowanej przy ulicach: OM.B.27/01 KL, OM.B.27/06 KD i OM.B.27/07 KD dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z możliwością wykorzystania miejskiej sieci ciepłowniczej lub systemów lokalnych (na paliwo gazowe lub olejowe bądź energii elektrycznej). Dla pozostałej zabudowy projektowanej przewiduje się systemy lokalne - na paliwo gazowe lub olejowe oraz energię elektryczną.
- 2.25. Ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych na wydzielonej działce, poza granicą opracowania, w części północno-wschodniej.
- 2.26. Obszar objęty zmianą planu w zakresie inżynierii obsługiwany będzie istniejącymi i projektowanymi sieciami, które podłączone będą do istniejących sieci: wodociągowej , gazowej , elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej ułożonych w ulicach : Niepodległości , Baczyńskiego i Kruczkowskiego.

#### ZALECENIA:

1. Dla dróg o klasie ulic lokalnych zaleca się jezdnie o nawierzchni bitumicznej.

Dla ulic dojazdowych zaleca się nawierzchnie rozbieralne typu „Polbruk” lub betonowe kolorowe.

2. Teren tzw. „Jaru” przylegający do północnej granicy opracowania, zaleca się włączyć w tereny zieleni i rekreacji na obrzeżu obszaru objętego planem, a na skraju skarpy przeprowadzić ciąg pieszy łączący ścieżki OM.B.20/06 KX i MM.B.19/05 KX z przejściem przez ul. Niepodległości.

3. Zaleca się wykonanie wzdłuż istniejącej linii PKP relacji Szczecin - Poznań

- na styku z terenem opracowania - nasypu i pasa zieleni wysokiej w celu izolacji akustycznej.

4. Zaleca się przeprowadzenie ścieżki rowerowej i pieszej kładką nad istniejącą linią PKP w kierunku terenów rekreacyjnych położonych nad rzeką Iną.

### **3.USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH.**

#### **TEREN ELEMENTARNY MM.B.19/01**

- 1.Powierzchnia: 7907 m<sup>2</sup>.
- 2.Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
- 3.Zabudowa w układzie wolnostojącym; na zamknięciu ulicy MM.B.19/02 KD - bliźniaczym.
- 4.Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: według rysunku planu.
- 5.Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do projektowanej ulicy MM.B.19/02 KD.
- 7.Zamknięcie kompozycyjne obiektem kubaturowym na osi ulicy MM.B.19/02 KD.
- 8.Obowiązuje zasada stosowania zbliżonej formy i rozwiązań materiałowych ogrodzeń od strony północnej i zachodniej - wzdłuż ciągu pieszego

## **TEREN ELEMENTARNY MM.B.19/02**

1. Powierzchnia: 3047 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulicy.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona:
  - w odległości 10 m od krawężnika proj. ulicy MM.B.19/02 KD.
5. Rezerwa pasa terenu o szerokości 5 m dla powiększenia istniejących parcel przy ulicy Kruczkowskiego.

## **TEREN ELEMENTARNY      MM.B.19/03**

1. Powierzchnia: 7289 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic: MM.B.19/02 KD i MM.B.19/03 KD.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: według rysunku planu od ulicy MM.B.19/02 KD; linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 8 m od krawężnika jezdni ulicy MM.B.19/03 KD.
5. Minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 500 m<sup>2</sup>.



## **TEREN ELEMENTARNY      MM.B.19/04**

1. Powierzchnia: 4179 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulicy MM.B.19/02 KD.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: wg rysunku planu.
5. Rezerwa pasa terenu dla powiększenia istniejących parcel przy ulicy Kruczkowskiego.

## **TEREN ELEMENTARNY**

**MM.B.19/05**

1. Powierzchnia: 7214 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic:  
MM.B.19/02 KD i MM.B.19/03 KD.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona w odległości 10 m od ulic:  
MM.B.19/02 KD i MM.B.19/03 KD.

## **TEREN ELEMENTARNY      MM.B.19/06**

1. Powierzchnia: 2490 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ul. MM.B.19/02 KD.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 8 m od krawężnika ulicy MM.B.19/02 KD.
5. Minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 450 m<sup>2</sup>.

## **TEREN ELEMENTARNY      MM.B.19/07**

1. Powierzchnia: 5486 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.
3. Na działkach budowlanych - za wyjątkiem posesji przylegających do ulicy Niepodległości - dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
4. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic: Niepodległości, MM.B.19/02 KD i MM.B.19/03 KD.
5. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 10 m od krawężnika jezdni ul. MM.B.19/01 KD i MM.B.19/03 KD; linia zabudowy nieprzekraczalna - 15 m od krawężnika ulicy Niepodległości.

### **ZALECENIA:**

1. Na posesjach przylegających do ul. Niepodległości zaleca się lokalizację usług związanych z obsługą osiedla z zastrzeżeniem UP.2.3.

## **TEREN ELEMENTARNY      MM.B.19/08**

1. Powierzchnia: 881 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działkach budowlanych - za wyjątkiem posesji przylegających do ulicy Niepodległości - dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic.

### **ZALECENIA:**

1. Na posesjach przylegających do ul. Niepodległości zaleca się lokalizację usług związanych z obsługą osiedla z zastrzeżeniem UP.2.3. .

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.20/01**

1. Powierzchnia: 5170 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona w odległości od krawężnika projektowanych ulic: 10 m od ul. OM.B.20/01 KD i 8 m od ul. OM.B.20/04 KD.
4. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic.
5. Obowiązuje zasada stosowania zbliżonej formy i rozwiązań materiałowych ogrodzeń od strony północnej - wzdłuż ciągu pieszego

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.20/02**

1. Powierzchnia: 5975 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  
Dopuszcza się lokalizowanie przy ul. Niepodległości małych domów mieszkalnych.
3. Lokalizacja stacji redukcyjno- pomiarowej gazu II<sup>o</sup>, ze strefą bezpieczeństwa 15 m.
4. Lokalizacja trafostacji jako obiektu wolnostojącego - z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.7 - lub wbudowanego w obiekt usługowy.
5. Zabudowa w układzie wolnostojącym.
6. Linia zabudowy nieprzekraczalna:
  - 10 m od krawędzi ulicy OM.B.20/01 KD
  - 8 m od krawędzi ulicy OM.B.20/04 KD
  - 15 m od ulicy Niepodległości.
7. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do ulic za wyjątkiem obiektu określonego w punkcie 9.
8. Zamknięcie kompozycyjne obiektem kubaturowym zbiegu ulic: OM.B.20/01 KD i OM.B.20/02 KD.

## **TEREN ELEMENTARNY**

**OM.B.20/03**

1. Powierzchnia: 7174 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizowanie przy ul. Niepodległości małych domów mieszkalnych.
3. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona w odległości 10 m od krawężnika ulicy OM.B.20/01 KD; linia zabudowy nieprzekraczalna - w odległości 15 m od ulicy 028 KLG (ul. Niepodległości) i 10 m od ulicy OM.B.20/02 KD.
4. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic.
5. Rezerwa pasa terenu o szerokości 12 m dla powiększenia istniejących parcel przy ul. Baczyńskiego.
6. Rezerwa pasa terenu o szerokości 5 m pod dojazd do posesji od ulicy OM.B.20/02 KD.
7. Minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej - 500 m<sup>2</sup>.



## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.20/04**

1. Powierzchnia: 13 750 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Rezerwa terenu pod dojazd do działek budowlanych od ulicy OM.B.20/01 KD.
4. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic.
5. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona w odległości od krawężnika projektowanych ulic: 10 m od ul. OM.B.20/01 KD i 8 m od ul. OM.B.20/02 KD oraz 8 m od placu pieszego OM.B.20/05 KX.
6. Dopuszczalna wysokość zabudowy wzdłuż ul. OM.B.20/01 KD na odcinku między dojazdem a ciągiem pieszym OM.B.20/05 KX liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy-7.5 m .
7. Obowiązuje zasada stosowania zbliżonej formy i rozwiązań materiałowych ogrodzeń od strony południowej - wzdłuż ciągu pieszego OM.B.20/05 KX.
8. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17.

1. Powierzchnia: 10 651 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Lokalizacja terenu zieleni i rekreacji z placem zabaw dla dzieci.
4. Lokalizacja studni awaryjnej na terenie ogólnodostępnym.
5. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do ulic: OM.B.20/01 KD i OM.B.20/02 KD.
6. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona w odległości od krawężnika projektowanych ulic: 10 m od ul. OM.B.20/01 KD i 8 m od ul. OM.B.20/02 KD; linia zabudowy nieprzekraczalna - 8 m od ulicy OM.B.20/03 KD.
7. Dopuszczalna wysokość zabudowy wzdłuż ul. OM.B.20/01 KD na odcinku między ciągiem pieszym OM.B.20/05 KX a ulicą OM.B.27/02 KD liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7.5 m .
8. Obowiązuje zasada stosowania zbliżonej formy i rozwiązań materiałowych ogrodzeń od strony północnej - wzdłuż ciągu pieszego OM.B.20/05 KX.
9. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17. .

**ZALECENIA:**

1. Na działkach budowlanych będących wydzieleniami z istniejącego sadu zaleca się pozostawienie maksymalnej ilości drzew owocowych.

## **TEREN ELEMENTARNY**

**OM.B.20/06 US,ZP**

1. Powierzchnia: 4728 m<sup>2</sup>.
2. Teren zieleni wysokiej, sportu i rekreacji; zaleca się lokalizację zestawu boisk do małych gier i urządzeń lekkoatletycznych.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego o funkcji rekreacyjno-administracyjnej z zachowaniem następujących warunków:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od krawężnika ul. OM.B.20/01 KD,
  - nieprzekraczalna wysokość liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7.5 m ,
  - maksymalna powierzchnia zabudowana - 250 m<sup>2</sup>,
  - dach przestrzenny z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.7,
  - dojazd od ulicy OM.B.20/01 KD.

### **ZALECENIA:**

1. Zaleca się sporządzenie koncepcji zagospodarowania obejmującej cały teren elementarny.

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/01**

1. Powierzchnia: 6999 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  
Dopuszcza się lokalizowanie małych domów mieszkalnych.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 15 m od krawężnika proj. ul. OM.B.27/01 KL oraz 8 m od krawężnika proj. ul. OM.B.27/02 KD; linia zabudowy nieprzekraczalna: 15 m od ul. Niepodległości.
5. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy OM.B.27/01 KL.
6. Dopuszcza się połączenie sąsiadujących posesji nr 5 i 6 w jedną, z zabudową od ulicy Niepodległości i sadem w tylnej części działki.
7. Dla działki nr 6 oraz ewentualnej posesji powstałej z połączenia działek 5 i 6 nie obowiązuje ustalenie UP.2.6..
8. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17. .

### **ZALECENIA:**

1. Na działkach budowlanych będących wydzieleniami z istniejącego sadu zaleca się pozostawienie maksymalnej ilości drzew owocowych.

1. Powierzchnia: 6788 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3..
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym; wzdłuż ulicy  
OM.B.20/01 KL - w układzie szeregowym.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 15 m od krawężnika proj. ul. OM.B.27/01 KL, w odległości 8 m od krawężnika proj. ul. OM.B.27/02 KD; linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 8 m od krawężnika proj. ul. OM.B.20/02 KD.
5. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do ulic:  
OM.B.27/01 KL, OM.B.27/02 KD i OM.B.20/02 KD.
6. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17. .

**ZALECENIA:**

1. Na działkach budowlanych będących wydzieleniami istniejącego sadu zaleca się pozostawienie maksymalnej ilości drzew owocowych.

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/03**

1. Powierzchnia: 9091 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 10 m od krawężnika proj. ulic: OM.B.27/02 KD, OM.B.27/03 KD.
5. Wszystkie budynki usytuowane bądź w układzie kalenicowym bądź szczytowym w stosunku do proj. ulic OM.B.27/02 KD i OM.B.27/03 KD.
6. Zamknięcia kompozycyjne obiektami kubaturowymi na osi ulic: OM.B.20/03 KD i OM.B.27/05 KD.

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/04**

1. Powierzchnia: 5551 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3..
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym .
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona:  
- w odległości 10 m od krawężnika proj. ulic: OM.B.20/01 KD i OM.B.27/03 KD.
5. Dopuszczalna wysokość zabudowy liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7.5 m.
6. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do ulic.
7. Zamknięcie kompozycyjne obiektem kubaturowym na osi ulicy OM.B.27/02 KD.
8. Obowiązuje zasada stosowania zbliżonej formy i rozwiązań materiałowych ogrodzeń od strony projektowanego parku.
9. Teren objęty ustaleniem UP. 2.19..

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/05**

1. Powierzchnia: 8566 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3..
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 10 m od krawężnika proj. ulic OM.B.20/01 KD i OM.B.27/04 KD.
5. W ciągu ulicznym wzdłuż ul. OM.B.27/04 KD dopuszczalna wysokość zabudowy liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7,5 m.
6. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do proj. ulic: OM.B.20/01 KD i OM.B.27/04 KD.



## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/06**

1. Powierzchnia: 9911 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: w odległości 10 m od krawężnika proj. ulic: OM.B.20/01 KD i OM.B.27/05 KD.
5. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do proj. ulic: OM.B.20/01 KD i OM.B.27/05 KD.
6. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17. .

1. Powierzchnia: 10738 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym wzdłuż ul. OM.B.27/05 KD i zwartym wzdłuż ul. OM.B.27/01 KL.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: 10 m od krawężnika proj. ulicy krawężnika proj. ulicy OM.B.27/05 KD;  
linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 15 m od krawężnika proj. ulicy OM.B.27/01 KL.
5. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do proj. ulic: OM.B.27/01 KL i OM.B.27/05 KD.
6. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17. .

- 1.Powierzchnia: 4616 m<sup>2</sup>.
- 2.Obiekt usługowy na wydzielonej działce - adaptacja istniejącego budynku administracyjno-warsztatowego dla potrzeb szpitala; dopuszcza się rozbudowę obiektu w rzucie i wprowadzenie dachu przestrzennego.
- 3.Dopuszczalne alternatywne przeznaczenie:
  - na usługi o charakterze osiedlowym
  - na usługi publiczne (przedszkole,oddziały szkolne, usługi kultury, zdrowia itp.).
  - na inne cele, niesprzeczne z ustaleniami ogólnymi planu, określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
- 4.Dopuszcza się mieszkania funkcyjne jako towarzyszące usługom.
- 5.Lokalizacja stacji trafo z zaleceniem wbudowania w kubaturę części dobudowanej.
- 6.Linia zabudowy nieprzekraczalna - 15 m od krawężnika ul. OM.B.27/01 KL.
- 7.Maksymalna wysokość obiektu: 12,0 m.
- 8.Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ=0,8.
- 9.Minimalny udział powierzchni zieleni na działce - 25%.
- 10.Dojazd i lokalizacja parkingu od ul. OM.B.27/01 KL, wielkość parkingu uzależniona od przeznaczenia obiektu.  
Zakaz parkowania po wschodniej stronie działki.

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/09**

1. Powierzchnia: 3405 m<sup>2</sup>.
2. Obiekt usługowy na wydzielonej działce, z przeznaczeniem na usługi o charakterze osiedlowym. Dopuszcza się mieszkania funkcyjne jako towarzyszące usługom.
3. Lokalizacja studni awaryjnej.
4. Maksymalna wysokość obiektu - 12,0 m, obowiązuje dach przestrzenny.
5. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: wg rysunku planu.
6. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy  $I_Z=0,8$
7. Minimalny udział powierzchni zieleni na działce - 25%.
8. Dojazd i lokalizacja parkingu dla samochodów osob. od ulicy OM.B.27/01 KL, wielkość parkingu uzależniona od przeznaczenia obiektu.
9. Dopuszcza się alternatywne przeznaczenie terenu - pod zabudowę mieszkaniową szeregową, jako kontynuację zabudowy sąsiadującej, zgodnie z ustaleniami dla terenu OM.B.27/10.
10. Obszar, w skład którego wchodzi następujące tereny elementarne: OM.B.27/09, OM.B.27/10, OM.B.27/11, OM.B.27/12, OM.B.27/06 KD objęty jest ustaleniem UP.2.19. .

### **ZALECENIA:**

1. Zaleca się lokalizację usług poziomu podstawowego.

## TEREN ELEMENTARNY OM.B.27/10

1. Powierzchnia: 21705 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.
3. Lokalizacja usług związanych z obsługą osiedla - na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu numerami 98 i 120, z zaleceniem realizacji usług poziomu podstawowego.
4. Lokalizacja wewnątrz terenu elementarnego obszaru zieleni i rekreacji z placem zabaw dla dzieci.
5. Zabudowa mieszkaniowa w układzie szeregowym.
6. W zabudowie szeregowej dopuszcza się lokalizację funkcji niemieszkalnych na zasadach analogicznych jak dla terenów wyłącznie mieszkaniowych - MM.
7. Linia zabudowy nieprzekraczalna:
  - 15 m od krawężnika ul. OM.B.27/01 KL
  - 10 m od krawężnika ul. OM.B.27/07 KD
  - 8 m od krawężnika ul. OM.B.27/06 KD
8. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do projektowanych ulic.
9. Część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie UP.2.17 .
10. Obszar, w skład którego wchodzi następujące tereny elementarne: OM.B.27/09, OM.B.27/10, OM.B.27/11, OM.B.27/12, OM.B.27/06 KD objęty jest ustaleniem UP.2.18. .

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/11**

1. Powierzchnia: 8368 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.
3. Zabudowa mieszkaniowa w układzie szeregowym.
4. W zabudowie szeregowej dopuszcza się lokalizację funkcji niemieszkalnych na zasadach analogicznych jak dla terenów wyłącznie mieszkaniowych - MM.
5. Linia zabudowy nieprzekraczalna:
  - 8 m od krawężnika ulicy OM.B.27/06 KD
  - 10 m od krawężnika ulicy OM.B.27/07 KD
6. Budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do projektowanych ulic.
7. Obszar, w skład którego wchodzi następujące tereny elementarne: OM.B.27/09, OM.B.27/10, OM.B.27/11, OM.B.27/12, OM.B.27/06 KD objęty jest ustaleniem UP.2.18. .

## TEREN ELEMENTARNY

OM.B.27/12

1. Powierzchnia: 2533 m<sup>2</sup>.
2. Obiekt usługowy na wydzielonej działce - kontynuacja zaniechanej budowy obiektu o pierwotnym przeznaczeniu na pawilon szpitalny.
3. Dopuszczalne alternatywne przeznaczenie :
  - na usługi o charakterze komercyjnym
  - na inne cele, niesprzeczne z ustaleniami ogólnymi planu, określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3.
4. Maksymalna wysokość obiektu: 10,0 m.
5. Dojazd na posesję i lokalizacja parkingu od ul. OM.B.27/07KD
6. W przypadku braku możliwości zbycia działki, ustalenia pkt 2÷5 tracą ważność, a teren należy przeznaczyć - po likwidacji istniejącego obiektu - pod zabudowę mieszkaniową szeregową, jako kontynuację zabudowy sąsiadującej, zgodnie z ustaleniami dla terenu OM,B,27/11.

1. Powierzchnia: 8845 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - dopuszcza się jedynie mieszkania funkcyjne, jako towarzyszące zabudowie usługowej.
3. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: 8 m od krawężnika ulicy OM.B.27/07 KD oraz według rysunku planu; linia zabudowy nieprzekraczalna - 15 m od krawężnika ulicy Niepodległości i 15 m od ulicy OM.B.27/01 KL.
4. Obowiązują dachy przestrzenne; budynki usytuowane w układzie kalenicowym w stosunku do ul. Niepodległości.
5. Parking dla samochodów osobowych, lokalizacja od ul. Niepodległości.
6. Wjazd na parking i dojazd na posesję - od ul. OM.B.27/07 KD.
7. Obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń na granicy działek.
8. Rozpoczęcie inwestowania uwarunkowane jest sporządzeniem koncepcji zagospodarowania terenu obejmującej cały teren elementarny, zaakceptowanej przez Zarząd Miasta.



## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/14**

1. Powierzchnia: 12132 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3..
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do projektowanej ulicy.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona: wg rysunku planu (15 m od krawężnika proj. ulicy OM.B.27/01 KL).
5. Dopuszczalna wysokość zabudowy liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7,5 m.
6. Zamknięcia kompozycyjne obiektami kubaturowymi na osi ulic: OM.B.27/01 KL i OM.B.27/07 KD.

## **TEREN ELEMENTARNY      OM.B.27/15**

1. Powierzchnia: 7277 m<sup>2</sup>.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.  
Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację usług jedynie jako towarzyszących funkcji mieszkalnej - wbudowanych w obiekt mieszkalny, z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.3..
3. Zabudowa w układzie wolnostojącym, kalenicowym w stosunku do projektowanej ulicy.
4. Linia zabudowy obowiązująca - ściśle określona w odległości 10 m od krawężnika ul.OM.B.27/04 KD.
5. Dopuszczalna wysokość zabudowy liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7,5 m.
6. Zamknięcie kompozycyjne obiektem kubaturowym na osi ul.OM.B.20/01 KD.
7. Teren objęty ustaleniem UP. 2.19. .

1. Powierzchnia: 12709 m<sup>2</sup>.
2. Teren zieleni parkowej.
3. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektu określonego w punkcie 4.
4. Zamknięcie kompozycyjne obiektem kubaturowym u zbiegu ulicy OM.B.27/04 KD i ciągu rowerowo-pieszego, z zachowaniem następujących warunków:
  - przeznaczenie obiektu na cele rekreacyjne, gastronomiczne lub inne określone w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie kolidujące z funkcją terenu elementarnego i respektujące ustalenie UP.2.3.
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 10 m od krawężnika ul. OM.B.27/04 KD
  - dach przestrzenny z zastrzeżeniem ustalenia UP.2.7.
  - nieprzekraczalna wysokość liczona od najniższego poziomu terenu do kalenicy - 7,5 m.
  - zakaz stawiania ogrodzenia na granicy posesji.
5. Ciąg pieszy i ścieżka rowerowa prowadzące do terenów zieleni i rekreacji położonych nad rzeką Iną.
6. Dopuszczalna lokalizacja sieci inżynierskich.

**ZALECENIA:**

1. Zaleca się sporządzenie projektu zagospodarowania terenu elementarnego.
2. Zaleca się lokalizację w granicach terenu elementarnego placu zabaw dla dzieci.

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
1	028 KLG	1400	<p>Ulica lokalna główna, obsługa Osiedla Pyrzyckiego i połączenie pośrednie poprzez ulicę 06 KZo z „Parkiem Przemysłowym”.</p> <p>Skrzyżowanie dwupoziomowe z ulicą 06 KZo i 05 KZo. Projektuje się trasę komunikacji miejskiej do Witkowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 - 15,0 m, zalecana szerokość jezdni 7,0 m.</p> <p>Istn. sieć wodociągowa                      o 200 mm  Istn. sieć gazowa ś/c                      o 150 mm  Istn. sieć gazowa n/c                      o 160 mm  Proj. sieć gazowa n/c                      o 160 mm  Istn. kanalizacja sanitarna                      o 400 mm  Istn. kanalizacja deszczowa                      o 300 mm  Proj. ciepłociąg - przejście poprzeczne ulicy  Istn. sieć kablowa                      15 kV  Istn. sieć napowietrzna                      0.4 kV  Istn. sieć telefoniczna  Proj. sieć kablowa                      0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
2	MM.B.19/01 KD	170	<p>Ulica klasy „D” - dojazdowa obsługująca obszar osiedla Pyrzyckiego - ul. Staffa. Szerokość w liniach regulacyjnych 15 - 23,5 m.</p> <p>Przekrój: jezdnia 6,0 m.</p> <p>Rezerwa terenu przy ul. Staffa pod stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Istn. sieć wodociągowa           o 200 mm</p> <p>Istn. sieć gazowa n/c           o 300 mm</p> <p>Istn. kanalizacja sanitarna   o 200 mm</p> <p>Istn. kanalizacja deszczowa   o 200 mm</p> <p>Proj. sieć kablowa       0.4 kV</p> <p>Proj. kanalizacja telefoniczna</p> <p>Istn. sieć telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
3	MM.B.19/02 KD	370	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca zabudowę jednorodzinną.  Ostatni odcinek ulicy (105 m) zakończony placem do zawracania.  Szerokość w liniach regulacyjnych 12 m.  Przekrój: jezdnia 6,0 m.  Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni szerokości od 1,5 do 5,0 m.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Proj. kanalizacja sanitarna  Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
4	MM.B.19/03 KD	475	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca zabudowę jednorodzinną.  Szerokość w liniach regulacyjnych 12-19 m.  W liniach regulacyjnych ulicy - ścieżka rowerowa wraz z ciągiem pieszym o szerokości 4,0 m.  Przekrój: jezdnia 6,0 m.  Chodnik oraz ścieżka rowerowa oddzielone od jezdni pasem zieleni z projektowanymi nasadzeniami drzew.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Proj. kanalizacja sanitarna  Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna  Istniejąca sieć telefoniczna - kablowa</p> <p>W ciągu pieszo-rowerowym:  Proj. sieć kablowa SN 15 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
5	MMB.19/04 KD	110	<p>Ulica klasy „D”-dojazdowa obsługująca zabudowę jednorodzinną włączająca się w nieurządzoną ulicę L. Kruczkowskiego. Szerokość w liniach regulacyjnych 13,0 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Proj. kanalizacja sanitarna  Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>



# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
6	MM.B.20/01 KD	855	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca zabudowę jednorodzinną, częściowo w ciągu istniejącej nieurządzonej ulicy Spółdzielczej.</p> <p>Szerokość w liniach regulacyjnych - 12,0 m - 15,0 m.</p> <p>Przekrój: jezdnia 6,0 m.</p> <p>Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni z nasadzeniami drzew.</p> <p>Fragment ulicy w strefie „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej- obowiązuje ustalenie UP.2.17. .</p> <p>Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Proj. kanalizacja sanitarna  Proj. kanalizacja deszczowa  Proj. rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej  Proj. rurociąg tłoczny kanalizacji deszczowej</p> <p>Proj. sieć kablowa 15 kV i 0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
7	OM.B.20/02 KD	355	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca zabudowę jednorodzinną. Szerokość w liniach regulacyjnych 12-14,0 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni. Na odcinku od ul. Baczyńskiego do ulicy projektowanej OM.B.27/03 KD pasy zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa Proj. sieć gazowa n/c Proj. kanalizacja sanitarna Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 15 kV i 0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
8	OM.B.20/03 KD	100	<p>Ulica klasy „D”- sięgacz zakończony placem do zawracania. Szerokość w liniach regulacyjnych 12 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa Proj. sieć gazowa n/c Proj. kanalizacja sanitarna Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

Lp.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
9	OM.B.20/04 KD	100	<p>Ulica klasy „D”- sięgacz zakończony placem do zawracania. Szerokość w liniach regulacyjnych 12,0 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa Proj. sieć gazowa n/c Proj. kanalizacja sanitarna Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 15 kV i 0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

Lp.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
10	OM.B.20/05 KX	150	<p>Ciąg pieszy na przedłużeniu istniejącej ulicy Baczyńskiego łączący projektowane ulice OM.B.20/01 KD i OM.B.20/02 KD, z placzykiem w środku z ozdobną zielenią. Nawierzchnia ciągu pieszego typu „polbruk kolorowy”.</p> <p>Szerokość ciągu 5,0 m.</p> <p>Fragment ulicy w strefie „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej- obowiązuje ustalenie UP.2.17.</p> <p>Proj. rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej</p> <p>Proj. rurociąg tłoczny kanalizacji deszczowej</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
11	OM.B.20/06 KX	30	<p>Ścieżka rowerowa z pieszą w ciągu nieurządzonej ulicy Spółdzielczej. Szerokość 4.0 m. Szerokość w liniach regulacyjnych - 10,0 m.</p> <p>Proj. kanalizacja sanitarna</p> <p>Proj. rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej</p> <p>Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. rurociąg tłoczny kanalizacji deszczowej</p> <p>Proj. sieć kablowa 15 kV i 0.4 kV</p>

## USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
12	OM.B.27/01 KL	710	<p>Projektowana ulica klasy „L”- lokalnej obsługująca zabudowę jednorodzinną. Szerokość w liniach regulacyjnych 18.0 m. Przekrój: minimum jezdni szerokości 7.0 m, dwa pasy ruchu. Proponuje się trasę autobusową z zatoką autobusową przy skrzyżowaniu z ulicami: OM.B.27/03 KD i OM.B.20/02 KD. Skrzyżowanie jednopoziomowe. Na odcinku od istniejącej ul. Niepodległości do ulicy OM.B.20/02 KD wprowadza się ścieżkę rowerową dwukierunkową. Chodnik i ścieżka rowerowa oddzielone pasem zieleni wysokiej od jezdni. Fragment ulicy w strefie „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej-obowiązuje ustalenie UP.2.17.</p> <div style="margin-left: 40px;"> Istn. sieć wodociągowa               o 150 mm     o 170 mm     o 200 mm   Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Istn. kanalizacja sanitarna          o 200 mm  Proj. kanalizacja sanitarna  Istn. kanalizacja deszczowa       o 400 mm  Proj. kanalizacja deszczowa   Proj. sieć kablowa 15 kV i 0,4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna </div>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
13	OM.B.27/02 KD	210	<p>Ulica klasy „D” - dojazdowa.  Obstługa komunikacyjna zabudowy  jednorodzinnej.  Szerokość w liniach regulacyjnych 12.0 m.  Przekrój: jezdnia 6.0 m.  Chodnik oddzielony od jezdni pasem  zieleni.  Fragment ulicy w strefie „W III” ograniczonej  ochrony archeologiczno - konserwatorskiej-  obowiązuje ustalenie UP.2.17.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Proj. kanalizacja sanitarna  Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>



# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
14	OM.B.27/03 KD	260	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca zabudowę jednorodzinną. Szerokość w liniach regulacyjnych 18.0 m. Przekrój: jezdnia 6.0 m. Wprowadza się ścieżkę rowerową dwukierunkową. Chodnik i ścieżka rowerowa oddzielone pasem zieleni, wysokiej od jezdni.</p> <p>Istn. sieć wodociągowa o 100 mm Proj. sieć wodociągowa Proj. sieć gazowa n/c Proj. kanalizacja sanitarna Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
15	OM.B.27/04 KD	373	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca projektowaną zabudowę jednorodzinną. Szerokość w liniach regulacyjnych 12,0 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony pasem zieleni od jezdni.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa  Proj. sieć gazowa n/c  Proj. kanalizacja sanitarna  Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV  Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
16	OM.B.27/05 KD	190	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowa obsługująca projektowaną zabudowę jednorodzinną. Szerokość w liniach regulacyjnych 12,0 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni. Fragment ulicy w strefie „W III” ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej- obowiązuje ustalenie UP.2.17.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa Proj. sieć gazowa n/c Proj. kanalizacja sanitarna Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
17	OM.B.27/06 KD	240	<p>Ulica klasy „D” - dojazdowej obsługująca zabudowę jednorodzinną szeregową. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni. Placyki przy usługach osiedlowych z możliwością wykorzystania jako miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Proj. sieć wodociągowa Proj. sieć gazowa n/c Proj. kanalizacja sanitarna Proj. kanalizacja deszczowa</p> <p>Proj. sieć kablowa 0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

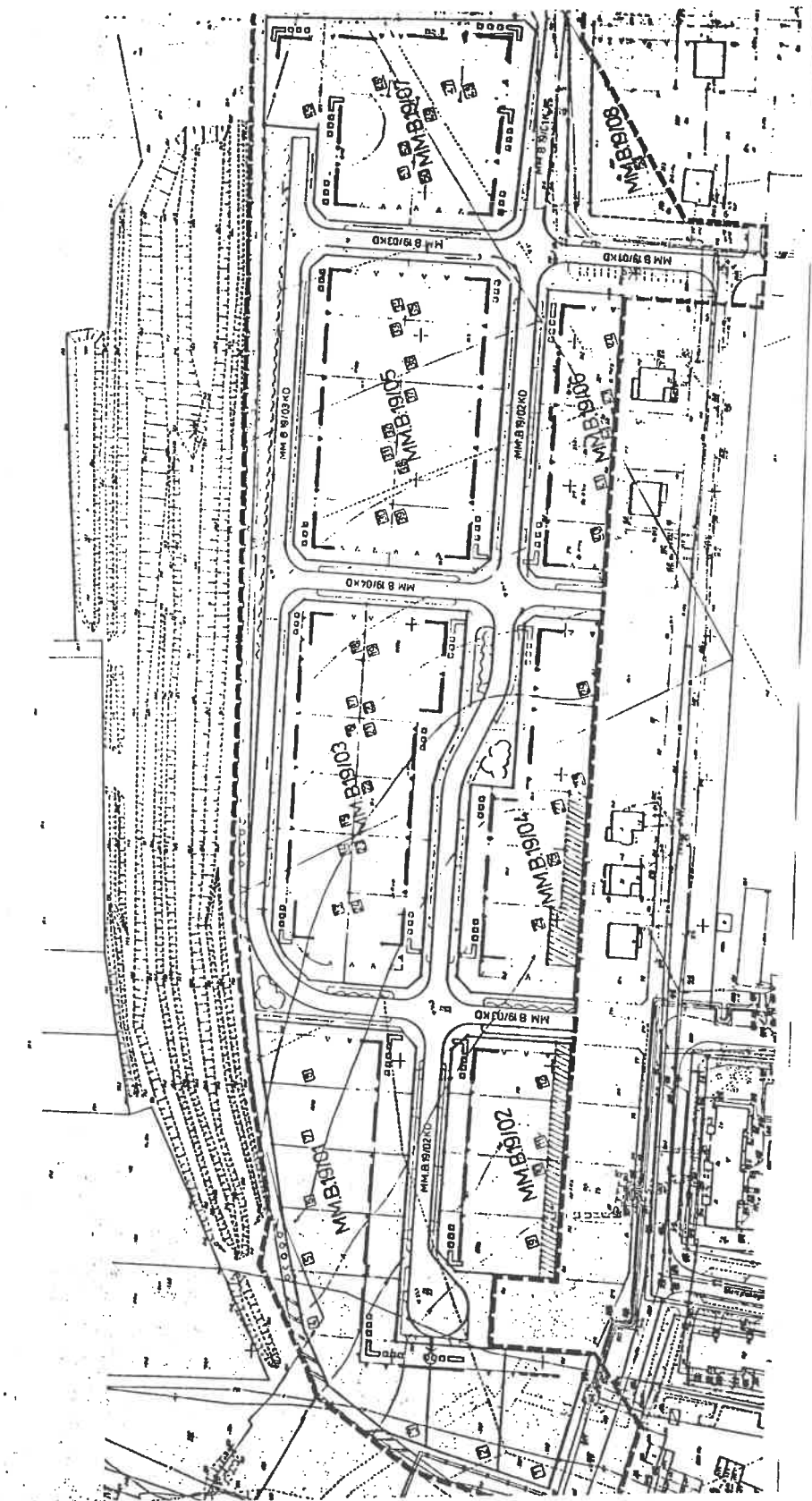
# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

Lp.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
18	OM.B.27/07 KD	240	<p>Ulica klasy „D”- dojazdowej obsługująca zabudowę mieszkaniową i usługową z dojazdem na parking. Szerokość w liniach regulacyjnych - 15 m. Przekrój: jezdnia 6,0 m. Chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni wysokiej.</p> <p>Istn. sieć wodociągowa                      o 150 mm Proj. sieć gazowa    n/c Istn. kanalizacja sanitarna                      o 200 mm Istn. kanalizacja deszczowa                      o 500 mm</p> <p>Proj. sieć kablowa                      0.4 kV Proj. kanalizacja telefoniczna</p>

# USTALENIA KOMUNIKACYJNE I INŻYNIERYJNE

L.p.	Symbol ulicy w planie	Długość ulicy w mb.	Treść ustaleń
1	2	3	4
19	OM.B.27/08 KD	40	Ścieżka rowerowa z pieszą w ciągu nieurządzonej ulicy Spółdzielczej. Szerokość: 4,0 m.

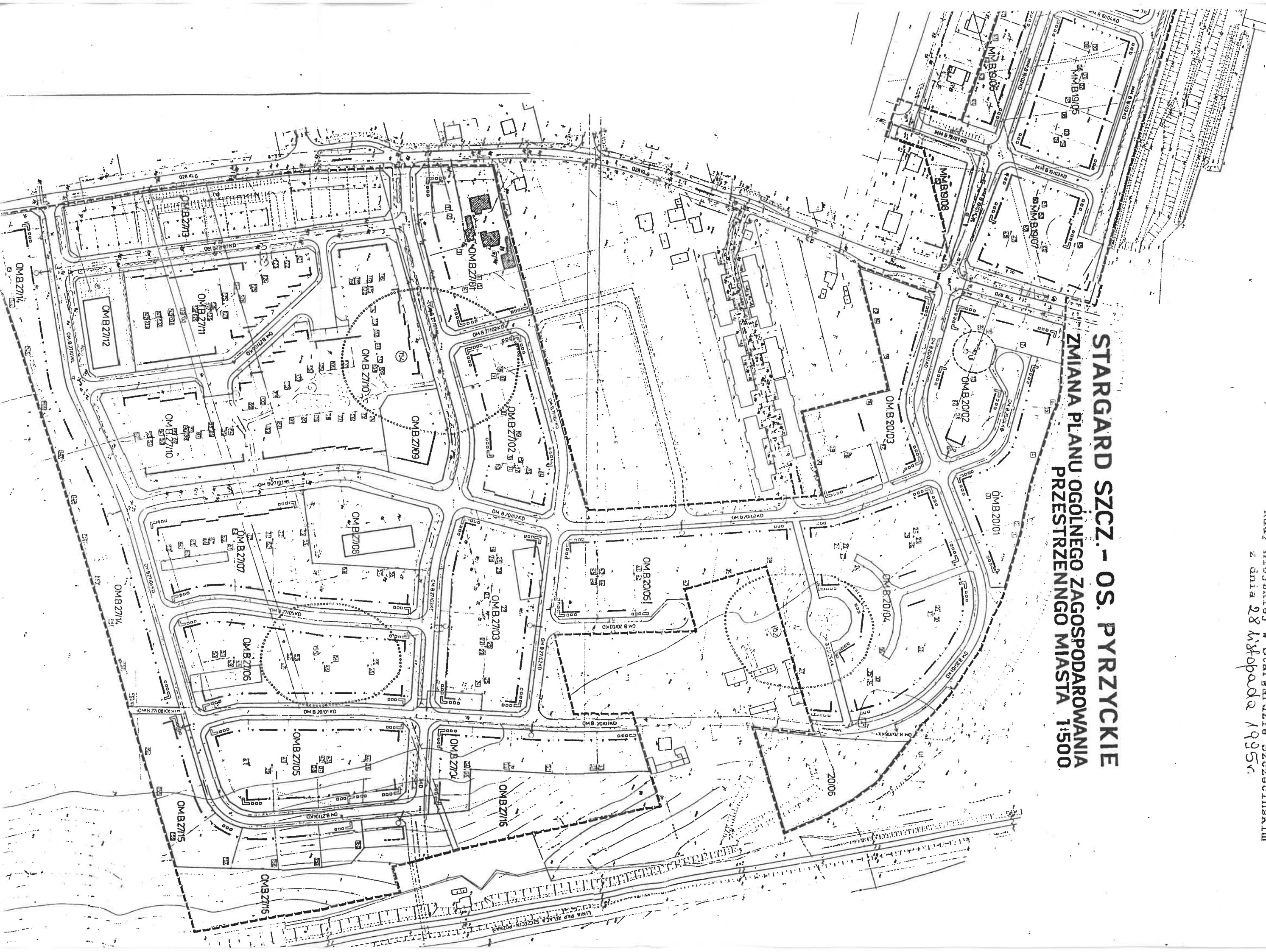






Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/235/95  
Rady Miejskiej w Starogardzie Szczecińskim  
z dnia 28 listopada 1995r.

# STAROGARD SZCZ. - OS. PYRZYCKIE ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA 1:500



**IN-HALI**  
**BIURO WYCEN I OBROTU**  
**NIERUCHOMOŚCIAMI**  
73-110 Stargard Szcz., ul. Kaszubaka 19  
tel. 092/73 32 22

## **OKREŚLENIE**

### **STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY - " PLANISTYCZNEJ "**

dla obszaru objętego opracowaniem " Zmian w planie  
ogólnym zagospodarowania przestrzennego " m. Stargardu  
Szczecińskiego - terenów na Osiedlu Pyrzyckim w rejonie  
ulic :

Broniewskiego , " Od Jaru " - Niepodległości do torów  
kolejowych PKP

**BIEGLY**  
Rzecznik d/s Szacowania  
Nieruchomości (Upr. M.G.P. Bl. nr 280  
z dnia 28.08.1993 r.)  
*inż. Halina Jędrzych*  
Stargard Szcz., ul. Łucharskiego 3 B/3

**Stargard Szczeciński, dnia 22 listopad 1995 r.**

## **I. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA**

### **- Zleceniodawca -**

Stowarzyszenie Pracowni Autorskich " AFLIX " Spółka z o.o. w Szczecinie przy ul. Bohaterów Warszawy 34/35 .

### **- Zleceniobiorca -**

" IN - HAL " Biuro Wycen i Obrotu Nieruchomościami w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Kaszubska 19 .

### **- PODSTAWA PRAWNA -**

1. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 89 , poz. 415 ) , obowiązująca od dnia 01 stycznia 1995 r .
2. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ( Dz. U. nr 30 , poz. 127 z 1991 r. wraz z późniejszymi zmianami ) .
3. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 01 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości ( M. P. nr 13 , poz. 163 ) .

## **II. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest obszar terenów położonych w Stargardzie Szczecińskim na Osiedlu Pyrzyckim w rejonie ulic :  
Broniewskiego , " Od Jaru " - Niepodległości do torów kolejowych PKP .

Celem opracowania jest określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty " planistycznej " związanej ze zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego .

Zgodnie z dotychczasowymi zapisami w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego , zatwierdzonym uchwałą nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej z dnia 17 maja 1994 r. oraz zmianami zatwierdzonymi uchwałą Rady Miejskiej nr VII/71/94 z dnia 01 grudnia 1994 r. , są to tereny oznaczone w planie symbolami :

1. OM. B 27 ( 12,50 ha )  
( dotychczas tereny budowy szpitala rejonowego )  
- tereny skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego ,
2. OM. B 21 ( 39,10 ha )  
- tereny skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego

3. MM. B 19 ( 5,51 ha )  
- istniejąca grupa zabudowy jednorodzinnej do adaptacji i projektowanej zabudowy jednorodzinnej
4. Tereny zielone , parki - skwery  
( teren położony bezpośrednio przy torach PKP do ulicy Spółdzielczej ) .

### III. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego , zatwierdzony uchwałą nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej z dnia 17 maja 1994 r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Rady Miejskiej nr VII/71/94 z dnia 01 grudnia 1994 r .
2. Tekst zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów na Osiedlu Pyrzyckim , w rejonie ulic : Broniewskiego , : Od Jaru " - Niepodległości do torów kolejowych PKP , otrzymane wraz z załącznikami graficznymi od wykonawcy Studio A 4 w Szczecinie .
3. Analiza cen transakcyjnych gruntów w 1994 i 1995 r . na terenie miasta Stargardu Szczecińskiego , w rejonie omawianych terenów objętych zmianami .
4. Przepisy art. 36 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 89 , poz. 415 ) .

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym . Ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy .

Zarząd gminy podejmuje decyzję o sprzedaży lub o oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste kierując się , między innymi ich wartością rynkową .

Wartość rynkowa gruntów w warunkach gospodarki rynkowej nie jest jednakowa w przestrzeni zurbanizowanej .

Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy określenie wartości rynkowej gruntów winno uwzględniać przestrzenne zróżnicowania preferencji lokalizacyjnych tego samego przedmiotu względem różnych możliwości lokalizacji oraz ich użytkowania .

Wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do osiągnięcia w warunkach normalnie funkcjonującego rynku , czyli jest opinią o prawdopodobieństwie uzyskania ceny na rynku .

Inaczej mówiąc - stanowi prognozę ceny transakcyjnej , a tym samym odgrywa znaczącą rolę w gospodarce nieruchomościami , ponieważ między innymi jest podstawą do :

- obliczania opłat " planistycznych " związanych ze zmianami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .

#### IV. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Obszar objęty opracowaniem zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego - dotyczy terenów na Osiedlu Pyrzyckim - w rejonie ulic Broniewskiego , " Od Jaru " - Niepodległości do torów kolejowych PKP i wynosi około 30 ha gruntów .

Z przedłożonych materiałów przez wykonawcę Studio A 4 , wynika , że nieruchomości położone są w obrębie ewidencyjnym nr 17 i nr 19 miasta Stargardu Szczecińskiego , z tego w obrębie nr 17 - około 24,00 ha a w obrębie nr 19 - około 6,00 ha .

Grunty w obrębie ewidencyjnym nr 17 , zlokalizowane są pomiędzy ulicą Niepodległości - Spółdzielczą a torami kolejowymi PKP i stanowią :

- tereny prywatnych właścicieli - około 3,50 ha ,
- tereny miasta Stargardu Szczecińskiego - około 3,50 ha ,
- tereny Skarbu Państwa - około 17,00 ha .

Grunty w obrębie ewidencyjnym nr 19 , zlokalizowane są pomiędzy ulicami Broniewskiego , " Od Jaru " - Niepodległości i stanowią :

- tereny prywatnych właścicieli - około 3,00 ha ,
- tereny miasta Stargardu Szczecińskiego - około 3,00 ha .

Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej wydał zgodę w dniu 08 lipca 1994 r. na przeznaczenie gruntów klasy III i IV na cele nierolne i nieleśne .

#### V. SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1) Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie korzysta z odszkodowania , wykupienia lub zamiany - to gmina winna wypłacić odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości .

$$\Delta W_0 = W_2 - W_1$$

$\Delta W_0$  - wysokość odszkodowania ( przyrost wartości )

$W_1$  - wartość przed zmianą funkcji

$W_2$  - wartość po uwzględnieniu nowej funkcji

- 2) Jeżeli wartość nieruchomości wzrasta w związku z uchwaleniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel zbywa tę nieruchomość, prezydent ( wójt, burmistrz ) pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Wysokość tej opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

**$\Delta W_0$  - przyrost wartości nieruchomości i maksymalną opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na dzień zbycia nieruchomości.**

$$\Delta W = ( W_2 - W_1 ) \times 0,30 ( \max )$$

Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej wartością, określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu a właściciel zbywa ( w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu ) nieruchomość, to może żądać od gminy wyrównania różnicy wartości.

W przypadku zaś, gdy wartość nieruchomości wzrośnie i właściciel ją zbywa ( też w okresie 5 lat ), to gmina pobiera opłatę w wysokości nie wyższej niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Jest to jednorazowa opłata określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**VI. OBIEKTY PRZYJĘTE DO ANALIZY CEN TRANSAKCYJNYCH  
gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na Osiedlu Pyrzyckim  
zbywanych w 1994 r. i 1995 r.**

1. Działka nr 59/7 powierzchnia 3.893 m<sup>2</sup>, położona w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Niepodległości.
  - data transakcji - 26 sierpnia 1994 r.,
  - cena 1,0 m<sup>2</sup> gruntu - 5,03 zł/m<sup>2</sup>,
  - prawo własności.
2. Działki nr 226 i nr 225 o powierzchni 661 m<sup>2</sup> i 701 m<sup>2</sup>, położone w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Niepodległości.
  - data transakcji - 30 września 1994 r.,
  - cena 1,0 m<sup>2</sup> gruntu - 9,80 zł/m<sup>2</sup>,
  - prawo własności,
  - Akt notarialny nr 4638/94 z dnia 30 września 1994 r.
3. Działka nr 223 powierzchnia 512 m<sup>2</sup>, położona w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Niepodległości.
  - data transakcji - 21 września 1994 r.,
  - cena 1,0 m<sup>2</sup> gruntu - 9,80 zł/m<sup>2</sup>,
  - prawo własności,
  - Akt notarialny nr 4361/94 z dnia 21 września 1994 r.
4. Działka nr 74 o powierzchni 497 m<sup>2</sup>, położona w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Kruczkowskiego.
  - data transakcji - 29.12.1994 r.,
  - cena 1,0 m<sup>2</sup> gruntu - 8,95 zł/m<sup>2</sup>,
  - prawo własności.
5. Działka nr 75 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>, położona w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Kruczkowskiego.
  - data transakcji - 28.02.1995 r.,
  - cena 1,0 m<sup>2</sup> gruntu - 9,60 zł/m<sup>2</sup>,
  - prawo własności.
6. Działki nr 76 i 77 o powierzchni 500 + 498 m<sup>2</sup>, położone w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Kruczkowskiego.
  - data transakcji - 17.03.1995 r.,
  - cena 1,0 m<sup>2</sup> gruntu - 6,36 zł/m<sup>2</sup>,
  - prawo własności.

## VII. PROGNOZA ZMIANY WARTOŚCI GRUNTÓW NA SKUTEK UCHWALENIA ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- przy założeniach :

1. Wyłącza się z analizy tereny publiczne i ogólnodostępne .
2. Zakłada się wprostproporcjonalną zwyżkę wartości terenów przygotowywanych do upływu czasu .
3. Przyjmuje się na dzień 22 listopada 1995 r. wartość rynkową 1,0 m<sup>2</sup> gruntów w rejonie objętym opracowaniem , równą
  - dla funkcji mieszkaniowej      od 4,00 - 9,00 zł ,
  - dla funkcji usługowej          od 6,00 - 12,00 zł .
4. W przyjętej wyjściowej wartości rynkowej 1,0 m<sup>2</sup> gruntu nie uwzględnia się :
  - indywidualnych ulepszeń terenu przez dotychczasowego właściciela ,
  - bezpośredniego otoczenia i sąsiedztwa ,
  - wielkości działek ,
  - czasu podaży terenów i ich popytu ,
  - sposobu i formy dotychczasowego użytkowania ,
  - atrakcyjności lokalizacji poszczególnych działek .
5. Przyjmuje się czynniki wpływające na zmianę wartości gruntów w związku ze zmianą planu zagospodarowania :

- za wpływ na podniesienie standardu otoczenia	+ 15 % ,
- za podział geodezyjny działek i przygotowanie do zbycia	+ 15 % ,
- za zmianę funkcji z mieszkaniowej na funkcję usługową	+ 30 % ,
- wyposażenie gruntów w urządzenia energetyczne , gazowe	+ 15 % ,
- urządzenia komunalne : wodociąg , kanalizacja	+ 40 % ,
- telefon	+ 5 % ,
- droga o nawierzchni utwardzonej	+ 25 % ,
- za objęcie terenu ochroną archeologiczno - konserwatorską	- 30 % ,
- za wprowadzenie obszarów zieleni , rekreacji , placów zabaw dla dzieci	- 15 % do + 30 % .



**OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU  
OPŁATY - " planistycznej " dot . terenów położonych pomiędzy  
ul. Broniewskiego , " Od Jaru " - Niepodległości .**

**Tab. nr 1**

Lp.	Oznaczenie terenu w/g tekstu zmian	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Zmiana czynnika	% wskaźnik zmiany wartości ΔT	Opłata planistyczna (30% x ΔT)
1	2	3	4	5	6
1.	MM.B. 19/01	6.314	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację,telefon - droga utwardzona	+ 15  + 15 + 45 + 25	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %
			razem :	+ 100	+ 30 %
2.	MM. B. 19/02	3.047	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację,telefon - droga utwardzona	+ 15  + 15 + 45 + 25	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %
			razem :	+ 100	+ 30 %
3.	MM. B. 19/03	7.289	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację,telefon - droga utwardzona	+ 15  + 15 + 45 + 25	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %
			razem :	+ 100	+ 30 %
4.	MM. B. 19/04	4.069	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację,telefon - droga utwardzona	+ 15  + 15 + 45 + 25	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %
			razem :	+ 100	+ 30 %
5.	MM. B. 19/05	7.214	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację,telefon - droga utwardzona	+ 15  + 15 + 45 + 25	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %
			razem :	+ 100	+ 30 %

1	2	3	4	5	6
6.	MM.B. 19/06	2.500	<p>Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży</p> <p>Uzbrojenie terenu :</p> <p>- w energię i gaz</p> <p>- wodociąg i kanalizację, telefon</p> <p>- droga utwardzona</p>	<p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 45</p> <p>+ 25</p>	<p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 13,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p>
			razem :	+ 100	+ 30 %
7.	MM. B. 19/07	5.486	<p>Dopuszczenie funkcji z dop. usług</p> <p>Zmiana standardu otoczenia</p> <p>Podział geodezyjny działek</p> <p>Dozbrojenie w energię elektryczną i telefon</p> <p>w części wodociąg ,kanalizację i gaz</p>	<p>+ 30</p> <p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 25</p>	<p>+ 9 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p>
			razem :	+ 100	+ 30 %
8.	MM. B. 19/08	1.260	<p>Dopuszczenie funkcji z dop. usług</p> <p>Zmiana standardu otoczenia</p> <p>Podział geodezyjny działek</p> <p>Dozbrojenie w energię elektryczną i telefon</p> <p>w części wodociąg ,kanalizację i gaz</p>	<p>+ 30</p> <p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 25</p>	<p>+ 9 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p>
			razem :	+ 100	+ 30 %

**OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU  
OPŁATY " PLANISTYCZNEJ " - dot. terenów położonych pomiędzy  
ul. Niepodległości terenami kolejowymi PKP .**

**Tab. nr 2**

Lp.	Oznaczenie terenu w/g tekstu zmian	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Zmiana czynnika	% wskaźnik zmiany wartości ΔT	Opłata planistyczna (30% x ΔT)
1	2	3	4	5	6
1.	OM. B. 20/01	5.170	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25  + 100	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
2.	OM. B. 20/02	5.975	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25  + 100	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
3.	OM. B. 20/03	7.174	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25  + 100	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
4.	OM. B. 20/04	13.750	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona - część terenu objęta ochroną archeologiczno- konserwatorską  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25 - 30  + 70	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 % - 9 %  + 21 %

1	2	3	4	5	6
5.	OM. B. 20/05	10.651	<p>Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży</p> <p>Uzbrojenie terenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w energię i gaz</li> <li>- wodociąg i kanalizację, telefon</li> <li>- droga utwardzona</li> <li>- wprowadzenie obszaru zieleni i rekreacji z placem zabaw dla dzieci</li> <li>- część terenu objęta ochroną konserwatorsko-archeologiczną</li> </ul>	<p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 45</p> <p>+ 25</p> <p>- 15</p> <p>- 15</p>	<p>+ 4,5%</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 13,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p> <p>- 4,5 %</p> <p>- 4,5 %</p>
			razem :	+ 70	+ 21 %
6.	OM.B.20/06 US , ZP	4.728	<p>Wprowadzenie do funkcji terenów zielonych - sportu i rekreacji ( boiska + obiekt kubaturowy</p>	+ 30	+ 9 %
			razem :	78,33	23,5

**OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU  
OPŁATY - "planistycznej" dot. terenów położonych pomiędzy  
ul. Niepodległości do torów kolejowych PKP (dotychczas tereny budowy  
szpitala rejonowego).**

**Tab. nr 3**

Lp.	Oznaczenie terenu w/g tekstu zmian	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Zmiana czynnika	% wskaźnik zmiany wartości ΔT	Opłata planistyczna (30% x ΔT)
1	2	3	4	5	6
1.	OM.B. 27/01	6.999	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25  + 100	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
2.	OM. B. 27/02	6.788	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona - część terenu objęta ochroną archeologiczno-konserwatorską  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25 - 5  + 95	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 % - 1,5 %  + 28,5 %
3.	OM. B. 27/03	9.091	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25  + 100	+ 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
4.	OM. B. 27/04	5.551	Zmiana funkcji z parków na budownictwo jednorodzinne Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 10  + 15  + 15 + 45 + 25  + 110	+ 3 %  + 4,5%  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %

1	2	3	4	5	6
5.	OM. B. 27/05	8.566	Zmiana funkcji z parków na budownictwo jednorodzinne Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 10  + 15  + 15 + 45 + 25  + 110	+ 3 %  + 4,5 %  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
6	OM. B. 27/06	9.911	Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona - część terenu objęta ochroną archeologiczno- konserwatorską  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25 - 10  + 90	+ 4,5 %  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 % - 3 %  + 27 %
7.	OM. B. 27/07	10.738	Podział geodezyjny działek i przygot. do sprzedaży Dozbrojenie w energię elektryczną i telefon w części wodociąg ,kanalizację i gaz - droga utwardzona  razem :	+ 15  + 15 + 45 + 25  + 100	+ 4,5 %  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %  + 30 %
8.	OM. B. 27/08	4.616	Dopuszczenie funkcji usług Podział geodezyjny działek i przygot. do sprzedaży Dozbrojenie w energię elektryczną i telefon W części wodociąg , kanalizację i gaz Droga utwardzona  razem :	+ 20  + 15 + 15 + 25 + 25  + 100	+ 6 %  + 4,5 % + 4,5 % + 7,5 % + 7,5 %  + 30 %
9.	OM. B. 27/09	3.405	Dopuszczenie funkcji usług Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona  razem :	+ 20  + 5 + 15 + 35 + 25  + 100	+ 6 %  + 1,5 % + 4,5 % + 10,5 % + 7,5 %  + 30 %

1	2	3	4	5	6
10.	OM. B. 27/10	21.705	<p>Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży</p> <p>Uzbrojenie terenu :</p> <p>- w energię i gaz</p> <p>- wodociąg i kanalizację, telefon</p> <p>- droga utwardzona</p> <p>- część terenu objęta ochroną archeologiczno- konserwatorską</p> <p>- rezerwa terenu pod plac zabaw</p>	<p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 45</p> <p>+ 40</p> <p>- 5</p> <p>- 10</p>	<p>+ 4,5%</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 13,5 %</p> <p>+ 12 %</p> <p>- 1,5 %</p> <p>- 3 %</p>
			razem :	+ 110	+ 30 %
11	OM. B. 27/11	8.368	<p>Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży</p> <p>Uzbrojenie terenu w energię i gaz</p> <p>Dozbrojenie wodociąg i kanalizację</p> <p>Droga utwardzona</p>	<p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 25</p> <p>+ 25</p>	<p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p>
			razem :	+ 80	+ 24 %
12.	OM. B. 27/12	2.533	<p>Dopuszczenie funkcji usługowej</p> <p>Wydzielenie geodezyjne i przygot. do sprzedaży</p> <p>Dozbrojenie w energię elektryczną , telefon i gaz</p> <p>W części wodociąg ,kanalizację</p> <p>- droga utwardzona</p>	<p>+ 20</p> <p>+ 5</p> <p>+ 25</p> <p>+ 25</p> <p>+ 25</p>	<p>+ 6 %</p> <p>+ 1,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p>
			razem :	+ 100	+ 30 %
13.	OM. B. 27/13	8.845	<p>Dominująca funkcja - usługowa</p> <p>Wydzielenie działek i przygot. do sprzedaży</p> <p>Dozbrojenie terenu w sieci : gazową , telefoniczną , energię elektryczną</p> <p>W części droga utwardzona</p>	<p>+ 30</p> <p>+ 30</p> <p>+ 30</p> <p>+ 10</p>	<p>+ 9 %</p> <p>+ 9 %</p> <p>+ 9 %</p> <p>+ 3 %</p>
			razem :	+ 100	+ 30 %
14.	OM. B. 27/14	12.132	<p>Wydzielenie geodezyjne i przygotowanie do sprzedaży</p> <p>Uzbrojenie terenu w energię i gaz</p> <p>- wodociąg i kanalizację, telefon</p> <p>- droga utwardzona</p>	<p>+ 15</p> <p>+ 15</p> <p>+ 45</p> <p>+ 25</p>	<p>+ 4,5 %</p> <p>+ 4,5 %</p> <p>+ 13,5 %</p> <p>+ 7,5 %</p>
			razem :	+ 100	+ 30 %

1	2	3	4	5	6
15.	OM. B. 27/15	7.277	Zmiana funkcji z parków na budownictwo jednorodzinne Wydzielenie geodezyjne działek i przygotowanie do sprzedaży Uzbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację, telefon - droga utwardzona	+ 10  + 15  + 15 + 45 + 25	+ 3 %  + 4,5 %  + 4,5 % + 13,5 % + 7,5 %
			razem :	+ 110	+ 30 %
16	OM.B. 27/16	12.709	Teren zieleni parkowej bez zmian funkcji - lokalizacja placu zabaw - ciąg pieszy i ścieżka rowerowa - opracowanie planistyczne terenu	+ 15	+ 4,5 %

## VIII. WNIOSKI I ZASTRZEŻENIA

- Określona stawka procentowa służy naliczeniu opłaty " planistycznej " -  
- jednorazowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku  
ze zmianami planu zagospodarowania przestrzennego m. Stargardu  
Szczecińskiego , dotyczy terenów na Osiedlu Pyrzyckim objętych niniejszym  
opracowaniem .
- Przewiduje się , że wartość rynkowa około 90 % powierzchni gruntów wzrośnie ,  
natomiast wartość rynkowa około 10 % powierzchni może się obniżyć .
- Przyrost wartości nieruchomości i maksymalną opłatę związaną ze wzrostem  
wartości rynkowej , ustala się na dzień zbycia nieruchomości .
- Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu , a właściciel zbywa  
tę nieruchomość , może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu  
wartości nieruchomości .
- Określa się wartość rynkową gruntów objętych opracowaniem na dzień  
22 listopada 1995 r. , w wysokości :  
- dla funkcji mieszkaniowej od 4,00 - 9,00 zł ,  
- dla funkcji usługowej od 6,00 - 12,00 zł .

**BIEGLY**  
Rzecznik d/s Szacowania  
Nieruchomości (Upr. M.G.P. B. nr 280  
z dnia 28.08.1993 r.)  
*inż. Halina Jędrzych*  
Stargard Szcz., ul. Sucharskiego 3 B/8