

**Uchwała Nr XXIV/246/95
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 grudnia 1995 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej
terenów w rejonie ulic: Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego
w Stargardzie Szczecińskim.**

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 w rejonie ulic : Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego w Stargardzie Szczecińskim zatwierdzonego uchwałą LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994r. /Dz. Urz. Woj. Szczec. 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 C.11 przeznaczonego w planie ogólnym pod cele ogólnie mieszkaniowe.
2. Obszar zmiany obejmuje teren położony w rejonie ulic :
Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego.

§ 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 (teren o symbolu OM C.11) 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.Szczec. 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 154/95

Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
Rada Prawny

mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

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

Uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr XV/151/95 z dnia 23 maja 1995 roku przystąpiono do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów w rejonie ulic: Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego.

Projekt zmiany planu ogólnego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia do 14 września 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 .

Wnioski natomiast złożyli:

1. Państwowa Służba Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki w Szczecinie
2. Komenda Rejonowa Państwowej Straży Pożarnej w Stargardzie Szczecińskim
3. Telekomunikacja Polska S.A. Rejon Telekomunikacji w Stargardzie Szczecińskim
4. Wielkopolski Okręgowy Zakład Gazownictwa Zakład Gazowniczy w Stargardzie Szczec.
5. Zakład Energetyczny Szczecin, Rejon Energetyczny w Stargardzie Szczec.
6. Państwowa Inspekcja Sanitarna w Stargardzie Szczec.
7. Państwowe Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej "Poczta Polska" w Szczecinie
8. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Szczecinie
9. Urząd Wojewódzki w Szczecinie
 - Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji
 - Wojewódzki Inspektorat Obrony Cywilnej
 - Wojewódzki Konserwator Przyrody
 - Wydział Ochrony Środowiska i Nadzoru Budowlanego
 - Wydział Rolnictwa
 - Wydział Infrastruktury Technicznej

10. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Stargardzie Szczec.
11. Helena Trypuć zam. ul. Kochanowskiego 3
12. Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego
w Stargardzie Szczec.

Spośród złożonych wniosków uwzględniono wszystkie,
zaś w odniesieniu do wniosku Pani Heleny Trypuć projektant
ustosunkował się w sposób następujący:

- wniosek I dotyczący poszerzenia wjazdu na teren posesji Nr
geod. 234 oraz włączenia (dosprzedaż) działki Nr geod. 235
w celu umożliwienia dostępu do budynków gospodarczych,
proponuje rozpatrzyć pozytywnie.

Uzasadnienie:

Proponowana korekta rozgraniczenia ułatwi użytkowanie
działki Nr geod. 234 i nie koliduje z projektowanymi
rograniczeniami działek sąsiednich.

- wniosek II dotyczący powiększenia działki Nr geod. 234 do
granicy zakładów (dz. Nr geod. 212) proponuje odrzucić.

Uzasadnienie:

Powiększenie działki Nr geod. 234 w podany sposób jest
niemożliwy ze względu na kolizję z istniejącą zabudową
gospodarczą, ani też nie jest niezbędne dla dogodnego
użytkowania tej działki.

Dodatkowo w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do
publicznego wglądu wpłynęła informacja MZGM o istniejących
garażach murowanych wybudowanych ze środków własnych.

Do informacji Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
dotyczącej istniejących garaży murowanych wybudowanych ze
środków własnych, a położonych:

1. przy ulicy Kochanowskiego 8, przez p. Michała Barczyszyna
zamieszkałego przy ulicy Łokietka 8B/7
2. przy ulicy Kochanowskiego 30 przez p. Aleksandra Bazana
zamieszkałego przy ulicy Kochanowskiego 30/1

projektant proponuje:

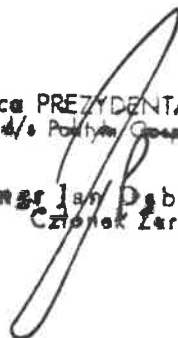
- w przypadku 1 - ustalenie współużytkowania terenu działki,
w przypadku 2 - korektę granic działki w celu umożliwienia
dogodnego wjazdu.

W planie przyjęto zasadę współużytkowania terenu przez
właścicieli garaży. Pozwala to na nierozdrabnianie podziałów co
ułatwi w przyszłości prawidłowe docelowe zagospodarowanie terenu
oraz pozostawienie istniejących garaży z możliwością dokonania
w przyszłości korekty ich ustawienia na działce w sposób zgodny
z przyjętym planem zagospodarowania terenu i nie kolidujący ze
sposobem docelowego zagospodarowania przez mieszkańców budynku.



Z ca PREZYDENTA MIASTA
d/s Polityki Gospodarczej

mgr Jan Dąbrowski
Członek Zarządu



STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC :
MŁYŃSKA - OGRODOWA - KOCHANOWSKIEGO



Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XXIV/246 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28.12.1995r.
w sprawie:

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC:
MŁYŃSKA - OGRODOWA - KOCHANOWSKIEGO

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I	CZĘŚĆ TEKSTOWA PLANU	5.
1.	USTALENIA WSTĘPNE	5.
1.1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA ZMIAN PLANU	5.
1.2.	ZAKRES OPRACOWANIA ZMIAN PLANU	6.
1.3.	GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIAN PLANU	6.
1.4.	FORMALNY UKŁAD USTALEŃ PLANU	8.
2.	USTALENIA PODSTAWOWE	9.
3.	USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW OGÓLNIE MIESZKANIOWYCH	12.
3.1.	USTALENIA OGÓLNE	12.
3.2.	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE	14.
4.	USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW PARKÓW I SKWERÓW	25.
4.1.	USTALENIA OGÓLNE	25.
4.2.	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE	25.
II	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	
1.	RYSUNEK PLANU	
2.	SCHEMAT WYPOSAŻENIA TERENU W SIEĆ WODOCIĄGOWĄ I KANALIZACYJNĄ /NIE PODLEGA UCHWALENIU/	
3.	SCHEMAT ZASAD ZAOPATRZENIA TERENU W CIEPŁO I GAZ /NIE PODLEGA UCHWALENIU/	
4.	SCHEMAT ZASAD ZAOPATRZENIA TERENU	

W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ /NIE PODLEGA UCHWALENIU/

5. SCHEMAT WYPOSAŻENIA TERENU W SIEĆ
TELEKOMUNIKACYJNĄ /NIE PODLEGA UCHWALENIU/

III DOKUMENTACJA PLANU

- ZAŁ. 1. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO 28.
PRZYRODNICZE /DZ.U. NR89/94, POZ. 415, ART. 10, UST. 2/ /NIE PODLEGA UCZWALENIU/

- ZAŁ.2. PROGNOZA OKREŚLAJĄCA ZMIANĘ WARTOŚCI GRUNTÓW 30.
W ZWĄZKU Z UCHWALENIEM ZMIAN PLANU /DZ.U. NR89/94, POZ. 415, ART. 10, UST. 3/

- ZAŁ. 3. DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PRACAMI PLANISTYCZNYMI /NIE PODLEGA UCZWALENIU/

- 3.1. DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PODJĘCIEM PRAC PLANISTYCZNYCH
3.2. DOKUMENTY SPORZĄDZONE W TOKU OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO

Niniejsze opracowanie wykonane zostało w:

STOWARZYSZENIU PRACOWNI AUTORSKICH "AFIX " Sp. z o.o.

Pracownia Projektowa
70-346 Szczecin ul. Boh. Warszawy 34/35
tel./fax (091) 845-970

przez Zespół Autorski w składzie:

dr inż. Dariusz Dołgoszyja

mgr inż. arch. Ewelina Jarzemska

mgr inż. arch. Joanna Marcinkowska

mgr inż. Witaliusz Rudźko

stud. Jacek Szkaradkiewicz

mgr inż. arch. Marek Zdanowski

- projektant kierujący:

mgr inż. arch. Bronisław Sekula

dr inż. arch. Tomasz Cykalewicz /upr. do proj. w plan. przestrz. Nr 1201/91 /

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA PLANU

1. USTALENIA WSTĘPNE

1.1 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA ZMIAN PLANU

W chwili przystąpienia do opracowania zmiany planem obowiązującym dla terenu opracowania jest Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17 maja 94 r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr VII/71/94 z dnia 1 grudnia 1994 r. Podstawę opracowania zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących rejonu ulic: Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego stanowi:

1. Uchwała Rady Miejskiej Nr XV/148/95 z dnia 23 maja 1995 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego.
2. Zmiany Miejscowego planu ogólnego... opracowywane są w trybie "Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym" z dnia 7 lipca 1994 r (Dz. U. Nr. 89. poz. 415.) wraz z przepisami związanymi, a w szczególności z:
 - Zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych,
 - Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA ZMIAN PLANU

Niniejszy dokument obejmuje zmiany ustaleń Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczące części terenu oznaczonego symbolem OM.C.11, 024.KLG, i ZP.C zlokalizowanego w rejonie ulic: Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego.

Zmiany ustaleń Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu obowiązują jako przepisy prawa gminnego. Zmiany te obejmują zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr XV/148/95 z dnia 23 maja 1995 r. regulują: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, linie rozgraniczające ulic oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny, granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

1.3. GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIAN PLANU

1. Zmiany ustaleń zachowują zasadniczą konstrukcję ustaleń oraz brzmienie ustaleń Miejscowego planu ogólnego... obejmując:

- ustalenia ogólne planu,
- ustalenia dotyczące kategorii terenów.

Zmianie ulegają ustalenia szczegółowe dotyczące części terenu położonego w granicach opracowania objętego niniejszym dokumentem, stanowiącego część jednostki elementarnej

oznaczonej w Miejscowym planie ogólnym... symbolem OM.C.11. W miejsce ustaleń szczegółowych dotyczących tego terenu wprowadza się ustalenia szczegółowe dla poszczególnych fragmentów terenu wydzielonych w zmianach planu i oznaczonych symbolami od OM.C.11/1 do OM.C.11/10.

Ponadto w granicach opracowania zmian planu znajduje się część terenu oznaczonego w Miejscowym planie ogólnym... symbolem O24.KL.G i terenu zieleni parkowej położonej nad Iną wzdłuż ulicy Nadbrzeżnej. Dla wymienionych terenów zostały wprowadzone zmienione ustalenia szczegółowe.

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

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

Do każdego z miejsc na terenie objętym planem mają zastosowanie wszystkie wymienione wyżej ustalenia według następujących zasad: 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 zmian do planu dotyczące danego miejsca należy zapoznać się z treścią ustaleń ogólnych, następnie z ustaleniami podstawowymi i szczegółowymi odnoszącymi się do konkretnego terenu.

1.4. FORMALNY UKŁAD USTALEŃ CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

Zmiany planu dotyczą terenów należących do następujących kategorii przeznaczenia:

Tereny budowlane oznaczone symbolem:

OM jako tereny ogólnie mieszkaniowe,

Tereny zielone oznaczone symbolem:

ZP jako tereny parków i skwerów.

Tereny komunikacji i lokalizacji urządzeń technicznej obsługi miasta oznaczone symbolem:

K terenu komunikacji samochodowej.

W numeracji obszarów wskazanych w zmianach planu zachowano ciągłość zapisu będącego w pełnej zgodności z zapisem ustaleń 'Miejscowego planu ogólnego...' 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 'Miejscowego planu ogólnego...', do której dany teren należy oraz numer kolejny jednostki elementarnej wydzielonej w wyniku wprowadzenia zmiany do planu. Powierzchnie jednostek elementarnych w ustaleniach planu podane zostały dla celów bilansowych jako wielkości orientacyjne. Tak więc o sposobie rozgraniczenia decyduje nie powierzchnia podana w części tekstowej ustaleń lecz rysunek planu.

Rysunek planu jest integralną częścią planu, niezbędną do prawidłowej interpretacji jego ustaleń. Oznaczenia graficzne stosowane w rysunku planu są zinterpretowane w legendzie rysunku planu, a numeracja jednostek elementarnych jest zgodna z numeracją w części tekstowej.

2. USTALENIA PODSTAWOWE

- 2.1. Lokalizowanie nowych budynków, za wyjątkiem plombowych uzupełnień zabudowy, jest dopuszczalne wyłącznie po kompleksowym przygotowaniu terenów do zainwestowania (korekcie podziałów własnościowych, doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu, wykonaniu dróg).
- 2.2. Do czasu zagospodarowania terenu w sposób określony w planie dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz czasowo inny sposób użytkowania, możliwy do realizacji bez konieczności lokalizacji nowej zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to obniżenia standardu terenu i warunków użytkowania terenów sąsiednich. Lokalizacja wszelkiej zabudowy w sposób niezgodny z planem jest niedopuszczalna.
- 2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - 2.3.1. Sieć magistralna 0,4 kV w ulicy Młyńskiej, która wykonana jest głównie linią napowietrzną Al 70 i częściowo linią kablową Al 70, przy dalszym wzroście obciążenia winna być zmodernizowana i zastąpiona liniami kablowymi.
 - 2.3.2. Przy ulicach Kochanowskiego i Nadbrzeżnej możliwa jest obsługa dodatkowej, uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej z istniejącej sieci 0,4 kV.
 - 2.3.3. Przy lokalizacji nowej zabudowy przy ulicy Ogrodowej przewiduje się budowę nowej sieci 0,4 kV w tej ulicy. W zależności od wielkości ogólnego przyrostu zapotrzebowania mocy będą ustalone przez Zakład Energetyczny warunki techniczne przyłączenia.
 - 2.3.4. Dla zapewnienia możliwości pełnego pokrycia potrzeb przy dużym wzroście zapotrzebowania mocy, planuje się budowę nowej sieci transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego z dwustronnym zasilaniem kablowym na poziomie 15 kV. Lokalizację tej stacji przewiduje się przy ulicy Ogrodowej w pobliżu ulicy Nadbrzeżnej. Zasilanie tej stacji będzie możliwe z przebiegających w pobliżu linii magistralnych SN-15 kV, L-437, L-438 lub L-439. Sposób zasilania będzie ustalony w warunkach technicznych przez Zakład Energetyczny.

2.3.5. Na obszarze opracowania przewiduje się rozbudowę sieci nn - 0,4 kV. Docelowo zaleca się wybudowanie na całym obszarze sieci kablowej 0,4 kV.

2.4. Telekomunikacja

Na obszarze opracowania przewiduje się uzupełniającą budowę kanalizacji telefonicznej rozdzielczej dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy. Nową kanalizację należy powiązać z istniejącą kanalizacją telefoniczną. Obsługę obszaru opracowania przewiduje się przez dwie szafki kablowe 5 A i 7B.

2.5. Zaopatrzenie w gaz

Planuje się drugostronne zasilanie istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia od gazociągu O 300 w ulicy Okrzei w kierunku ulicy Młyńskiej i ulicy Ogrodowej. Ocenia się, że po dokonaniu takiej rozbudowy sieci gazowej niskiego ciśnienia i dzięki bliskości stacji redukcyjno-pomiarowej II będzie możliwe wykorzystanie gazu w pełnym zakresie, łącznie z ogrzewaniem obiektów kubaturowych.

2.6. Zaopatrzenie w ciepło

2.6.1. Zabudowa zlokalizowana w rejonie ulic: Kochanowskiego, Nadbrzeżnej i Młyńskiej obecnie jest zaopatrywana w ciepło przez źródła indywidualne. Przewiduje się możliwość przyłączenia istniejącej i nowej zabudowy do scentralizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie. Magistrala ciepłownicza 2x O 300 przebiega równolegle do ulicy Okrzei w odległości około 250 m od zachodniej granicy opracowania. Odgałęzienie dla zasilania tego obszaru można wyprowadzić z komory ciepłowniczej D 32, zlokalizowanej w pobliżu skrzyżowania ulic: Okrzei i Struga lub wykorzystać odgałęzienie z komory D 33 do budynku Młodzieżowego Domu Kultury przy ulicy Portowej 3.

2.6.2. Wariantowo przewiduje się wykorzystanie gazu dla potrzeb ciepłownictwa. Wymaga to rozbudowy sieci gazowej i przystosowania istniejących i nowych źródeł do opalania gazem. W związku z tym rezerwuje się trasy dla prowadzenia sieci ciepłowniczej i sieci gazowej w obrębie ulic.

2.7. Zaopatrzenie w wodę

- 2.7.1. Zaopatrzenie w wodę terenów położonych wzdłuż ulic: Kochanowskiego, Nadbrzeżnej i Młyńskiej z sieci istniejących. Obsługa terenów projektowanej zabudowy wymaga rozbudowy sieci wodociągowej w rejonie ulicy Ogrodowej.
- 2.7.2. W rejonie ul. Nadbrzeżnej planowana budowa studni awaryjnej.

2.8. System kanalizacyjny

Odprowadzenie ścieków z terenów położonych wzdłuż ulic: Kochanowskiego, Nadbrzeżnej i Młyńskiej do sieci istniejących. Odprowadzenie ścieków z terenów projektowanej zabudowy wymaga rozbudowy sieci kanalizacyjnej w rejonie ulicy Ogrodowej.

2.9. Usuwanie i utylizacja odpadów

Usuwanie i utylizacja odpadów na zasadach określonych w 'Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego...' dotyczących terenu całego miasta Stargardu Szczecińskiego.

- 2.10. Ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu zmiany wartości gruntu w związanej z uchwaleniem planu (Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym Art.10 ust.3)

Dla obszaru opracowania ustala się stawkę procentową z tytułu zwiększenia wartości gruntu w wysokości 30% zgodnie z Prognozą... (zał. Nr 2)

3 USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW OGÓLNIE MIESZKANIOWYCH - OM

3.1 USTALENIA OGÓLNE (wg Miejscowego planu ogólnego...)

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 uciążliwości ograniczającej realizację funkcji mieszkaniowej.

3.1.1. Na terenach ogólnie mieszkaniowych (OM) dopuszcza się lokalizowanie:

- 3.1.1.1. budynków mieszkaniowych,
- 3.1.1.2. sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu,
- 3.1.1.3. małych hoteli i pensjonatów,
- 3.1.1.4. obiektów biurowych, służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym,
- 3.1.1.5. garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla potrzeb własnych i korzystających z obiektów usługowych,
- 3.1.1.6. dróg i ulic obsługujących teren mieszkaniowy przy preferowaniu zasady uspokojonego ruchu,
- 3.1.1.7. 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,.
- 3.1.1.8. terenów ogólnodostępnej zieleni, miejsc zabaw i wypoczynku służących mieszkańcom tego terenu.

3.1.2. W szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 3.1.2.1. 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,

3.1.2.2. nie dopuszcza się również w tym przypadku, jeśli występują lub będą występować uciążliwości użytkowania lub zakłócenia funkcjonalne, wynikające z powyższych warunków,

3.1.2.3. na terenach tych, lub w ich częściach określonych ustaleniami szczegółowymi, może zostać określone graniczenie liczby mieszkań w budynkach mieszkaniowych,

3.1.2.2. nie dopuszcza się lokalizowania parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.

3.1.3.3. Na obrzeżu terenów ogólnie mieszkaniowych, na styku z ulicami lokalnymi i ponadlokalnymi na działkach budowlanych przylegających do tych ulic dopuszcza się lokalizację usług, pod warunkiem:

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

3.1.3.4. Lokalizacja nowych obiektów lub rozbudowa i modernizacja obiektów istniejących mogących pogorszyć stan środowiska (Rozp. Min. Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. Dz. U. Nr 52, poz. 285) jest dopuszczalna po uzgodnieniu zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkimi Służbami Ochrony Środowiska i Inspekcji Sanitarnej i stwierdzeniu zgodności z przepisami szczególnymi oraz pod warunkiem nie powodowania ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów.

3.2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

OM.C.11/1

[0.39 ha]

1. Funkcja terenu

1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)

1.2. Ze względu na uciążliwość sąsiednich terenów produkcyjno-składowych wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych. W strefie uciążliwości zakładu dopuszcza się lokalizowanie funkcji biurowych, handlowych, magazynowych, produkcyjnych i usługowych pod warunkiem, że:

- 1) funkcja lokalizowana nie koliduje z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenów sąsiednich,
- 2) uciążliwość zakładu ograniczona jest wyłącznie do terenu jego działki.

2. Kształtowanie zabudowy

2.1. Obiekty frontowe, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.

2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii regulacyjnej zabudowy frontowej równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej.

2.3. W głębi działek w obrębie terenu poza linią zabudowy frontowej możliwość sytuowania budynków o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

3.1. Podział działek budowlanych z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.

3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Kochanowskiego .

4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych

4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4

4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.7

4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.3

4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu

4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Kochanowskiego - 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.

4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładu produkcyjnego, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.

cd ustalenia OM.C.11/1

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
- 5.1. Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Kochanowskiego.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/2

[0.52 ha]

1. Funkcja terenu
- 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
2. Kształtowanie zabudowy
- 2.1. Obiekty frontowe w pierzei ulicy Kochanowskiego, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
- 2.2. Forma budynku narożnego u zbiegu ulic Kochanowskiego i Nadbrzeżnej akcentowana architektonicznie.
- 2.3. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej, równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej, II kond. z wysokimi dachami.
- 2.4. Od strony ul. Nadbrzeżnej zabudowa zwarta ze stromymi dachami. Kalenica równoległa do linii zabudowy. Wymóg uzgodnienia kompozycji zabudowy pierzei ulicy Nadbrzeżnej.
- 2.5. W głębi działek w obrębie terenu znajdującego się poza linią zabudowy frontowej możliwość sytuowania budynków o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
- 3.1. Podział działek budowlanych z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.
- 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Kochanowskiego i Nadbrzeżnej.
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
- 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
- 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.9
- 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.2
- 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu

cd. ustalenia OM.C.11/2

- 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Kochanowskiego - 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
- 4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładu produkcyjnego, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
- 5.1. Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Kochanowskiego i Nadbrzeżnej.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/3

[0.59 ha]

- 1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
 - 1.2. Ze względu na uciążliwość sąsiednich terenów produkcyjno-składowych wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych. W strefie uciążliwości zakładu dopuszcza się lokalizowanie funkcji biurowych, handlowych, magazynowych, produkcyjnych i usługowych pod warunkiem, że:
 - 1) funkcja lokalizowana nie koliduje z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenów sąsiednich,
 - 2) uciążliwość zakładu ograniczona jest wyłącznie do terenu jego działki.
 - 1.3. Istniejące budowle ochronne do zachowania.
- 2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Obiekty frontowe, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
 - 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej. Forma dachu i rodzaj pokrycia zgodne z obiektami sąsiednimi.
 - 2.3. W głębi działek w obrębie terenu znajdującego się poza linią zabudowy frontowej możliwość sytuowania obiektów jednokondygnacyjnych, ze stromymi dachami, symetrycznymi. Pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

cd. ustalenia OM.C.11/3

3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej. Zakaz dokonywania indywidualnych rozgraniczeń pod poszczególne boksy garażowe.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Kochanowskiego .
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.7
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.3
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Kochanowskiego - 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
 - 4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładu produkcyjnego, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - 5.1. Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Kochanowskiego.
 - 5.2. Wzdłuż granicy działek, w pasie szerokości 2.0 m, na zapleczu posesji rezerwacja terenu pod tranzytowy przebieg sieci ciepłej (służebność gruntowa).

UWAGA! Istniejące budynki frontowe objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/4

[0.33 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Obiekty frontowe, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
 - 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej.

cd. ustalenia OM.C.11/4

- 2.3. W głębi działek w obrębie terenu znajdującego się poza linię zabudowy frontowej możliwość sytuowania budynków o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Kochanowskiego .
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.9
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.3
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Kochanowskiego - 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
 - 5.1. Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Kochanowskiego.
 - 5.2. W głębi posesji Kochanowskiego 33, na styku z projektowanym placem w ciągu drogi dojazdowej OM.C.11/7/D rezerwacja terenu dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/5

[0.12 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM). Obecnie teren kościoła - obiekt i teren do uporządkowania i adaptacji. Dopuszczalna zmiana funkcji na zgodną z kategorią terenu.
2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.

cd. ustalenia OM.C.11/5

- 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej. Dachy o układzie kalenicowym. Wymóg uzgodnienia kompozycji zabudowy pierzei ulicy Nadbrzeżnej.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej. Utrzymanie stanu istniejącego.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Nadbrzeżnej.
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.9
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.3
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Nadbrzeżnej - 1.1 m.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
 - 5.1. Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Nadbrzeżnej.

UWAGA! Układ urbanistyczny bulwaru objęty ochroną konserwatorską.

OM.C.11/6

[0.81 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza dwukondygnacyjna ze stromymi dachami symetrycznymi. Pokrycie ceramiczne lub materiałami dachówkopodobnymi.
 - 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii regulacyjnej zabudowy - II kondygnacje.

cd. ustalenia OM.C.11/6

- 2.4. W głębi działek w obrębie terenu znajdującego się poza linię zabudowy frontowej możliwość sytuowania budynków o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.
- 2.5. Zabudowę w rejonie placyku poszerzającego fragment chodnika przy drodze dojazdowej OM.C.11/7.D kształtować jako zamknięcie osi kompozycyjnych drogi.
- 2.6. Istniejące budowle ochronne do zachowania.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych wzdłuż ul. Młyńskiej z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej. Zakaz dokonywania indywidualnych rozgraniczeń pod poszczególne boksy garażowe.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Młyńskiej i projektowanej drogi dojazdowej.
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.8
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.3
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy - 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - 5.1. Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Młyńskiej i projektowanej drodze dojazdowej.

UWAGA! Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/7.D

[0.24 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Droga wewnętrzna dojazdowa obsługująca teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
 - 1.2. Droga na odcinku w ulicy Młyńskiej do placyku - sięgacz - pieszojezdnia dostosowana do obsługi 'wyciszonego ruchu'. Od placyku do ul. Nadbrzeżnej ciąg pieszy.
 - 1.3. Poszerzenie chodnika z przeznaczeniem również na miejsce zabaw dzieci.

cd. ustalenia OM.C.11/7.D

2. Kształtowanie zagospodarowania terenu
 - 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m
 - 2.2. Szerokość pieszojezdni 5.0 m
 - 2.3. Kształtowanie nawierzchni, elementów zagospodarowania terenu, zieleni ulicznej i wyposażenia ulicy zgodne z zasadami kształtowania stref wyciszonego ruchu na terenach mieszkaniowych.
 - 2.4. Przy placyku manewrowym na zakończeniu ulicy zlokalizowane miejsca postojowe.
 - 2.5. Zielen wysoka zlokalizowana po północnej i zachodniej stronie ulicy oraz na placykach.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Droga publiczna wydzielona na terenie stanowiącym własność gminy.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - 5.1. W liniach rozgraniczających drogi lokalizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (rozbudowa), gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej (budowa). Sieci prowadzić po wschodniej i południowej stronie drogi.

UWAGA! Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/8

[1.17 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Obiekty frontowe, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
 - 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej ulicy Nadbrzeżnej, jednokondygnacyjna, równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej. Dachy strome, kalenice równoległe do linii zabudowy, pokrycie ceramiczne.
 - 2.3. Wymóg uzgodnienia kompozycji zabudowy pierzei ulicy Nadbrzeżnej.

cd. ustalenia OM.C.11/8

- 2.4. W pozostałej części terenu poza pierzeją ulicy Nadbrzeżnej zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza dwukondygnacyjna ze stromymi dachami, pokrycie ceramiczne lub materiałem dachówkopodobnym.
- 2.5. W głębi działek w obrębie terenu poza obowiązującą linią zabudowy frontowej możliwość sytuowania budynków o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ulic Nadbrzeżnej, Młyńskiej i drogi dojazdowej OM.C.11/7.D.
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.8
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.3
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulic 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - 5.1. Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w obrębie ulic Nadbrzeżnej, Młyńskiej i drogi dojazdowej OM.C.11/7.D.

UWAGA! Układ urbanistyczny zabudowy wzdłuż bulwaru objęty ochroną konserwatorską. Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/9.L

[0.44 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Droga wewnętrzna (ul. Młyńska) obsługująca teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM).

cd. ustalenia OM.C.11/9.L

- 1.2. Ulica Młyńska - sięgacz od ulicy Nadbrzeżnej - ulica pieszojezdna dostosowana do obsługi 'wyciszonego ruchu'. Połączenie piesze poprzez mostek z ulicą Portową do zachowania i uporządkowania.
2. Kształtowanie zagospodarowania terenu
 - 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m
 - 2.2. Szerokość jezdni 6.0 m
 - 2.3. Chodnik dwustronny 1.0 m
 - 2.4. Kształtowanie nawierzchni, elementów zagospodarowania terenu, zieleni ulicznej i wyposażenia ulicy zgodne z zasadami kształtowania stref wyciszonego ruchu na terenach mieszkaniowych.
 - 2.5. Przy placu manewrowym zlokalizowane miejsca postojowe i przejście na tereny parkowe oraz mostek.
 - 2.6. Zielen wysoka zlokalizowana po północnej i zachodniej stronie placu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Droga publiczna istniejąca.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - 5.1. W liniach rozgraniczających drogi lokalizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (rozbudowa), gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej (budowa). Sieci prowadzić po wschodniej i południowej stronie drogi.

UWAGA! Teren objęty strefą 'A' i 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.11/10

[0.86 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren przeznaczony na cele ogólnie mieszkaniowe (OM)
2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza dwukondygnacyjna ze stromymi dachami symetrycznymi. Pokrycie ceramiczne lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice równoległe do ulicy.

cd. ustalenia OM.C.11/10

- 2.2. Linia zabudowy pierzei ulicy zgodna z wyznaczoną przez obiekty istniejące, zalecane do adaptacji.
- 2.3. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii regulacyjnej ulicy II kondygnacje.
- 2.4. W głębi działek w obrębie terenu znajdującego się poza linię zabudowy frontowej możliwość sytuowania budynków o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.
- 3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych wzdłuż ul. Młyńskiej z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości wyłącznie od ul. Młyńskiej.
 - 3.3. Uporządkowanie rozgraniczeń poszczególnych nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu i wyrównanie linii działek od strony plantów.
- 4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.4$
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.7$
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0.6$
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy oraz od strony terenu zieleni parkowej - 1.1 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
 - 5.1. Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Młyńskiej.

UWAGA! Teren objęty strefą 'A' ochrony konserwatorskiej.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU PARKÓW I SKWERÓW (wg Miejscowego planu ogólnego...)

1. Tereny parków i skwerów stanowią ogólnodostępne tereny zieleni komponowanej. Miejskie parki i skwery są głównym elementem systemu zieleni miejskiej, który powinien zapewnić :
 - 1) możliwość codziennego i świątecznego wypoczynku mieszkańcom miasta,
 - 2) powiązanie z otaczającymi miasto terenami otwartymi i leśnymi.
2. Parki miejskie oraz dawne parki wiejskie i skwery chroni się jako ważny element kształtujący kompozycję i charakter przestrzeni zurbanizowanej również ze względu na korzystny wpływ tej zieleni na mikroklimat miasta.
3. Dla zabytkowych założeń parkowych wymagających specjalnej ochrony, wyznaczono w planie strefy ochrony. Parki te wymagają sporządzenia projektów rewaloryzacji, a ich urządzenie musi nawiązywać do historycznego rozplanowania i charakteru.
4. Tereny parków i skwerów należy chronić przed innym użytkowaniem, zabudową, dewastacją.
5. Na terenach parków i skwerów można lokalizować plenerowe urządzenia rekreacyjne i punkty małej gastronomii, pod warunkiem, że nie kłóci się to z ich zabytkowym charakterem oraz o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej

4.1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENU PARKÓW I SKWERÓW

ZP.C.1

[0.23 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Zespół zieleni parkowej bulwaru wzdłuż ulicy Nadbrzeżnej pomiędzy ulicą Kochanowskiego i terenem PS.C.11. Przez teren parkowy droga wewnętrzna dojazdowa do posesji przy ul. Nadbrzeżnej i terenu produkcyjno - składowego PS.C.11.
2. Kształtowanie zabudowy
 - 2.1. Zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

cd. ustalenia ZP.C.1

4. Charakterystyka zagospodarowania terenu
 - 4.1. Szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 25.0 m
Szerokość jezdni istniejącej - 7.5 m
 - 4.2. Istniejąca jezdnia i chodnik po stronie zabudowy do adaptacji.
 - 4.3. Droga parkowa dla pieszych pomiędzy ulicą a brzegiem Iny.
 - 4.4. Zagospodarowanie terenu i elementy wyposażenia terenu o charakterze parkowym.
 - 4.5. Ochrona starodrzewu. Uzupełnienie szpalerowego zadrzewienia przy ulicy.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
 - 5.1. Prowadzenie sieci uzbrojenia terenu wyłącznie podziemne, pod nawierzchniami ulicy i chodników. Zakaz naruszania terenu zieleni.

UWAGA! Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

ZP.C.2

[0.30 ha]

1. Funkcja terenu

Zespół zieleni parkowej bulwaru wzdłuż ulicy Nadbrzeżnej pomiędzy ulicą Kochanowskiego i Młyńską. Przez teren parkowy droga wewnętrzna dojazdowa do posesji przy ul. Nadbrzeżnej.

Do czasu realizacji nowego mostu w ciągu ulicy Kochanowskiego utrzymuje się na odcinku ulicy Nadbrzeżnej od ul. Kochanowskiego do istniejącego mostu trasę drogi lokalnej głównej 024. KLG.

2. Kształtowanie zabudowy

- 2.1. Zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

4. Charakterystyka zagospodarowania terenu

- 4.1. Szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 25.0 m
Szerokość jezdni istniejącej - 7.5 m
- 4.2. Istniejąca jezdnia i chodnik po realizacji przeprawy mostowej w ciągu drogi 024.KLG do przekształcenia w ciąg pieszojezdny o charakterze parkowym. Po realizacji mostu w ciągu ulicy Kochanowskiego dopuszczalna obsługa komunikacyjna wyłącznie posesji bezpośrednio przyległych do bulwaru.
- 4.3. Ochrona starodrzewu. Uzupełnienie szpalerowego zadrzewienia przy ulicy.

cd. ustalenia ZP.C.2

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej teren.
- 5.1. Prowadzenie sieci uzbrojenia terenu wyłącznie podziemne, pod nawierzchniami ulicy i chodników. Zakaz naruszania terenu zieleni.

UWAGA! Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

ZP.C.3

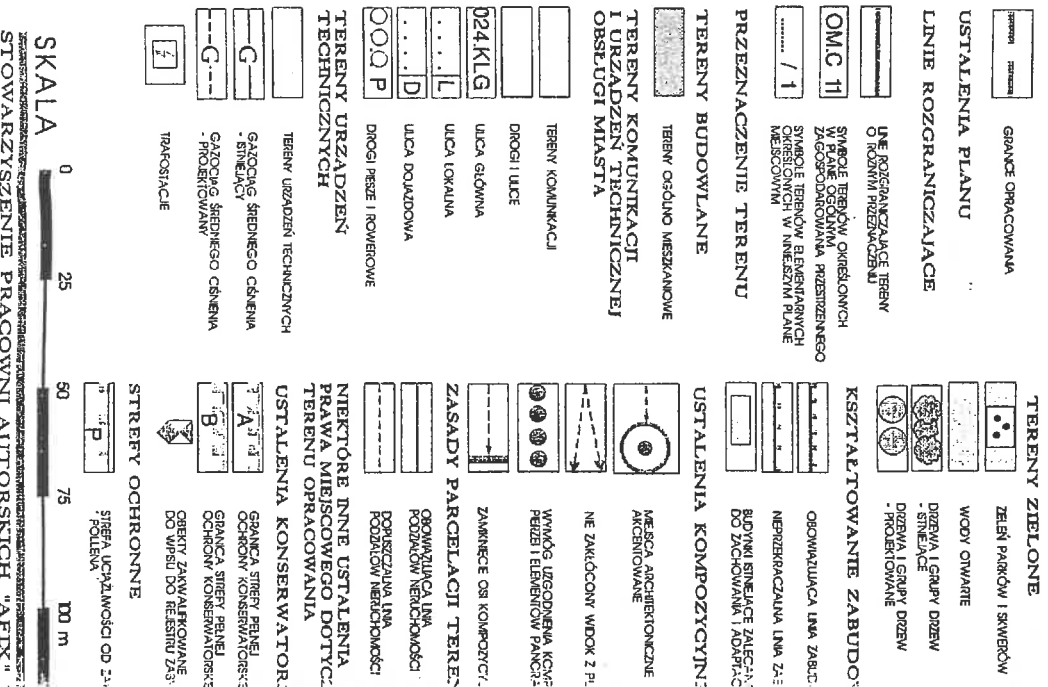
[0.08 ha]

1. Funkcja terenu
Zespół zieleni wzdłuż ulicy Nadbrzeżnej pomiędzy ulcą Młyńską i terenami plantów. Przez teren parkowy droga piesza od ul. Młyńskiej.
2. Kształtowanie zabudowy
- 2.1. Zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu
- 4.1. Szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających - 25.0 m
- 4.1. Droga dla pieszych pomiędzy brzegiem Iny a terenami mieszkaniowymi - dojście do terenu plantów.
- 4.2. Zagospodarowanie terenu i elementy wyposażenia terenu o charakterze parkowym.
- 4.3. Ochrona starodrzewu. Uzupełnienie szpalerowego zadrzewienia wzdłuż granicy terenów mieszkaniowych.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
Oświetlenie terenu latarniami typu parkowego.

UWAGA! Teren objęty strefą 'A' ochrony konserwatorskiej.

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA,
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
/ UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ NR XV /48/95
Z DNIA 23.05.95 / DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC
MEYŃSKA - OGRODOWA - KOCHANOWSKIEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU



ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA,
PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARDU SZCZECIŃSKIEGO
/ UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ NR XV /148/95
Z DNIA 23.05.95 / DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC :
MŁYNISKA - OGRODOWA - KOCHANOWSKIEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

TERENY ZIELONE

WODY OTWARTE

**DRZEWIA I GRUPY
- STINE IACE**

• PRODELLOWAL

Kształtowanie :

NEPRZEKACZ

**BUDYŃKI ISTNIE
DO ZACHOWA**

УСТАЛЕНА КОМПО

2

AKCENTOVAN

1

SWIMMUNG UND
PERZEI | ELEMENTE

ZAKNIEC OS

060WIAZUIC:
6007410W ME

DOPLUS C2ALUM
PODZALOW N10

NIKTÓRE INNE LIST PRAWA MIEJSCOWEGO

USTALENIA KONSEI

OSCARA STR
OCHRONY KC

OBJEKT ZAKW

STRETY OCHRONNE

STREFA UCIAZI
: POLLENA :

50 75

NI AUTORSKICH

STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOS-
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC
MEYNSKA-OGRODOWA-KOCHANOWSKIEGO

SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA
/ PROJEKT

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA PLANU

SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA

SINIELCA KOMUNALNA SIEĆ WODOCIĄGOWA
PROJEKTOWANA ROZBUDOWA KOMUNALNEJ SIECI
WODOCIĄGOWEJ
SINIELCA KOMUNALNA SIEĆ KANALIZACYJNA
OGÓLNOŚPIAWNEJ
PROJEKTOWANA ROZBUDOWA KOMUNALNEJ SIECI
KANALIZACYJNO-OGÓLNOŚPIAWNEJ

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNĄ PRZEWIDZIANI
OM.C.11
STABIE TERENÓW OKREŚLONYCH
W PLANIE OGÓLNYM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STABIE TERENÓW ELEWATYJNYCH
OKREŚLONYCH W NIEKIM PLANIE
MIEJSCOWYM

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINA ZABUDOWY
NIEPRZECIĄGALNA LINA ZABUDOWY
BUDYNI ENNECE ZŁĄCZANE
DO ZŁĄCZANIA I ADAPTACJI

ZASADY PARCELAJI TERENU

OBOWIĄZUJĄCA LINA
ROZDZIAŁOW NIERUCHOMOŚCI
DOPISZCZAJĄCA LINA
ROZDZIAŁOW NIERUCHOMOŚCI

SKALA

10m

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSTWA "ARTX" 1995

STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOS-
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC:
MŁYŃSKA-OGRODOWA-KOCHANOWSKIEGO

ZAPOTRZEBOWANIE W Ciepło i Gaz

/ PROJEKT

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

GRANICE OBRĘBOWANIA

USTALENIA PLANU

ZAPOTRZEBOWANIE W Ciepło i Gaz

GASZĄCĄ ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- SIŁOWY

GASZĄCĄ ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANY

CIEPŁOCĄ PROJEKTOWANY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZELICZENIU

OM.C. 11
SYMBOL TERENÓW OGRNIENIOWYCH
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1
SYMBOL TERENÓW ELEMENTARNYCH
SYMBOL TERENÓW W INNEJ PLANIE
MIEJSCOWY

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINA ZABUDOWY

NEWYKORZYSTANA LINA ZABUDOWY

BYŁYMI SIŁOWIACZAMI ZAPŁACANE
DO ZACHOWANIA I ADAPTACJI

ZASADY PARCELIACJI TERENU

OBOWIĄZUJĄCA LINA
PODZIAŁÓW NIEKORZYSTANOŚCI

PODZIAŁUJĄCA LINA
PODZIAŁÓW NIEKORZYSTANOŚCI

SKALA

10m

STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOS-
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC
MŁYŃSKA-OGRODOWA-KOCHANOWSKIEGO

ZŁOŻENIE W ENERGIE ELEKTRYCZNA

/ PROJEKT

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA PLANU

ZŁOŻENIE W ENERGIE ELEKTRYCZNA

LINA KABLOWA 5 IV SIECIĄ
LINA KABLOWA 5 IV PODCIĄGOWANA
LINA KABLOWA 04 IV SIECIĄ
LINA KABLOWA 04 IV PODCIĄGOWANA
TRAKTOWISCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
O RÓŻNYM PRZEMIANOWANIU
OMC 11
SYGNALIZACJA TERENÓW OKREŚLONYCH
ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNEGO
SYGNALIZACJA TERENÓW OKREŚLONYCH
W PLANIE

Kształtowanie zabudowy

OBOWIĄZUJĄCA LINA ZABUDOWY
NIEPRZEMIANOWANA LINA ZABUDOWY
BUDOWNI SIECIOWE ZŁOŻENIE
DO ZACHOWANIA I ADAPTACJI

ZASADY PARCELACJI TERENU

OBOWIĄZUJĄCA LINA
PODZIAŁOWA NIERUCHOMOŚCI
DOPUSZCZALNA LINA
PODZIAŁOWA NIERUCHOMOŚCI

SKALA

10m

STARGARD SZCZECIŃSKI

ZAMANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOS-
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC:
MŁYŃSKA-OGRODOWA-KOCHANOWSKIEGO

TELEKOMUNIKACJA / PROJEKT

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA PLANU

TELEKOMUNIKACJA

ROZDZIEŁ KANAŁU
RZECZKA ŚNIEŻYCA

ROZDZIEŁ KANAŁU
RZECZKA ŚNIEŻYCA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

OMC 11

OMC 11 / 1

Kształtowanie zabudowy

OBOWIĄZUJĄCA LINA ZABUDOWY
NIEPRZEBIĄCALNA LINA ZABUDOWY
BUDYNKI STANĄCE ZŁĄCZANE
DO ZACHOWANIA I ADAPTACJI

ZAGADY PARCELIACJI TERENU

OBOWIĄZUJĄCA LINA
PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
DOPISZCZAJĄCA LINA
PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

SKALA

10m

Załącznik 1

Prognoza skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego... dotyczących terenu w rejonie ulic: Młyńska - Ogrodowa - Kochanowskiego

Prognoza została sporządzona z uwzględnieniem informacji zawartych w:

1. Projekcie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącym terenu w rejonie ulic: Młyńska - Ogrodowa - Kochanowskiego;
2. Programie ochrony środowiska dla miasta Stargardu Szczecińskiego, opracowanego przez BS i PRPW w Szczecinie, przez zespół pod kierunkiem mgr K. Mieszkowskiej i mgr A. Dryl (1988);
3. Atlasie zanieczyszczeń powietrza i natężenia hałasu dla Stargardu Szczecińskiego, opracowanego przez Ośrodek badań i kontroli środowiska w Szczecinie, przez zespół pod kierunkiem mgr K. Jurkowskiej (1986);
4. Inwentaryzacji zieleni i koncepcji zagospodarowania terenów zielonych w Stargardzie, opracowana przez BS i PRPW w Szczecinie, przez zespół pod kierunkiem mgr inż. M. Rabińskiego;
5. Studium warunków fizjograficznych - mgr K. Mieszkowska;
6. Ocenie możliwości kształtowania ekologicznego doliny Iny w rejonie Stargardu Szczecińskiego - dr L. Wołejko;
7. Wnioskach do projektu Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących terenu opracowania, w zakresie:

- ochrony środowiska wg pism: OSB-16/7322/30/95 z dnia 27. 06.95, OSB-23-6137/I/2/1 z dnia 28.06.95 r.
- ochrony sanitarnej, na podstawie wniosku Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego Państwowej Inspekcji Sanitarnej w Stargardzie Szczecińskim TSSE-NZ-198/985/95 z dnia 12.05.95 r.

Ustalenia Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczące terenu w rejonie ulic: Młyńska - Ogrodowa - Kochanowskiego, nie powodują negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, które mogłyby wynikać z projektowanych zmian przeznaczenia terenu.

Ustalenia planu określają zakres prac istotnych dla poprawy warunków środowiska przyrodniczego, a w szczególności:

- zapewniają ochrona istniejących ogólnodostępnych terenów zielonych na obszarze objętym opracowaniem,
- poprzez wskaźniki dopuszczalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału terenów zielonych i nieutwarzonych w obrębie działek budowlanych zmierzają do ochrony warunków przyrodniczych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc zamieszkania,
- eliminują funkcję mieszkaniową w strefie uciążliwości od zakładu chemicznego "Pollena", wprowadzając strefę pośrednią izolując tereny mieszkaniowe od terenów produkcyjno - składowych,
- wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard terenów mieszkaniowych.

Specyfika terenu objętego opracowaniem wynika z jego funkcji mieszkaniowej. Celem planu jest zapewnienie jak najkorzystniejszych warunków zamieszkania i ochrona przed uciążliwością powodowaną przez użytkowników terenów sąsiednich.

Załącznik 2

PROGNOZA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ GRUNTÓW W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO,
REJONU ULIC: MŁYŃSKA - OGRODOWA - KOCHANOWSKIEGO

BIEGŁY

Rzecznik d/s Szacowania
Nieruchomości (Upr. M.G.P. B. Nr 280
z dnia 28.07.1993 r.)

inż. Halina Jedrych

Stargard Szcz. ul. Szacharskiego 3 B/3

Stargard Szczeciński, dnia 08 sierpnia 1995 r.

- 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) .

- 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. Uchwała Rady Miejskiej nr XV/148/95 z dnia 23.05.1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic : Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego .
3. Analiza cen transakcyjnych gruntów w 1994 i 1995 r . na terenie miasta Stargardu Szczecińskiego , w rejonie omawianych terenów objętych zmianami .

W nowym systemie planowania przestrzennego gminy mają możliwość kształtowania przestrzeni , ale i ponoszą za nią odpowiedzialność .

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.

Realizacja tej procedury to:

- przyrost wartości nieruchomości ΔW w pewnym okresie czasu ΔT , pomnożony przez ustalony (30%) w przepisach współczynnik redukcyjny (art.36, ust. 3) ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, daje opłatę planistyczną.

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.

$$\Delta W_0 = W_2 - W_1$$

ΔW_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.

ΔW_0 - przyrost wartości nieruchomości i maksymalną opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na dzień zbycia nieruchomości.

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

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 .

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH zbywanych gruntów w latach 1994 i 1995 r. , położonych w rejonie ulic : Młyńskiej - Ogrodowej - Kochanowskiego ,

- pozwala zauważyć , że :

- przeciętna cena rynkowa 1,0 m² gruntu wahała się w granicach od 7,00 - 14,00 zł

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 jako wyjściową wartość rynkową 1,0 m² gruntów w tym rejonie miasta , równą
 - dla funkcji mieszkaniowej od 7,00 - 12,00 zł ,
 - dla funkcji handlowo - usługowej , itp. - 14,00 zł
4. W przyjętej wyjściowej wartości rynkowej 1,0 m² 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 + 10 % ,
- za wyłączenie funkcji mieszkaniowej a wprowadzenie funkcji mieszanej (usługowo - handlowej , składowej , itp) + 30 % ,
- wyposażenie gruntów w urządzenia energetyczne , gazowe + 15 % ,
- urządzenia komunalne : wodociąg , kanalizacja + 40 % ,
- telefon + 5 % ,
- centralne ogrzewanie (zdalaczynne) + 30 % ,
- droga o nawierzchni utwardzonej + 25 % .

Lp.	Teren (właściciel)	Powierzchnia w ha	Zmiana czynnika	% wskaźnik zmiany wartości ΔT	Opłata planistyczna (30% x ΔT)
1	2	3	4	5	6
1.	OM.C. 11/1 (miasto)	0,39	Zmiana funkcji mieszkaniowej na handlowo - usługową itp. Zmiana standardu otoczenia Podział geodezyjny działek Dozbrojenie w centralną sieć ogrzewania	+ 30 + 15 + 10 + 30	+ 9 % + 4,5 % + 3,0 % + 9,0 %
			razem :	+ 85	+ 25,5 %
2.	OM. C. 11/2 (miasto)	0,52	Wydzielenie geodezyjne działek Funkcja mieszkaniowa Uporządkowanie otoczenia	+ 10 + 10 + 15	+ 3 % + 3 % + 4,5 %
			razem :	+ 35	+ 10,5 %
3.	OM. C. 11/3 (miasto)	0,59	Zmiana funkcji mieszkaniowej na handlowo - usługową itp. Uporządkowanie otoczenia Podział geodezyjny działek Dozbrojenie w sieć ciepłą	+ 30 + 15 + 10 + 30	+ 9 % + 4,5 % + 3 % + 9 %
			razem :	+ 85	+ 25,5 %
4.	OM. C. 11/4 (miasto)	0,33	Wydzielenie geodezyjne działek Funkcja mieszkaniowa Uporządkowanie otoczenia	+ 10 + 10 + 15	+ 3 % + 3 % + 4,5 %
			razem :	+ 35	+ 10,5 %
5.	OM. C. 11/5 (miasto)	0,12	Bez zmian		
6.	OM. C. 11/6 (miasto)	0,81	Wydzielenie geodezyjne działek Funkcja mieszkaniowa Uporządkowanie otoczenia Dozbrojenie terenu : - w energię i gaz - wodociąg i kanalizację - droga utwardzona	+ 10 + 10 + 15 + 15 + 30 + 20	+ 3 % + 3 % + 4,5 % + 4,5 % + 9 % + 6 %
			razem :	+ 100	+ 30 %
7	OM. C. 11/7D (miasto)	0,24	Teren ogólnodostępny		

1	2	3	4	5	6
8.	OM.C. 11/8 (miasto + właściciel)	1,17	Funkcja mieszkaniowa Zmiana standardu otoczenia Podział geodezyjny działek Dozbrojenie w energię elektrycz- ną , wodociąg , kanalizację , drogę utwardzoną	+ 10 + 15 + 10 + 65	+ 3 % + 4,5 % + 3,0 % + 19,5 %
			razem :	+ 100	+ 30 %
9.	OM. C. 11/9 L (miasto)	0,44	Teren ogólnodostępny		
10.	OM.C.11/10 (miasto)	0,86	Uporządkowanie otoczenia Rozgraniczenia od strony plantów	+ 15 + 10	+ 4,5 % + 3 %
			razem :	+ 25	+ 7,5 %
11.	ZP.C.1 (miasto)	0,23	Teren ogólnodostępny		
12.	ZP.C. 2 (miasto)	0,30	Teren ogólnodostępny		
13.	ZP.C. 2 (miasto)	0,08	Teren ogólnodostępny		
		6,08	Średni wskaźnik	+ 66,42	+ 19,92 %

WNIOSKI I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie przedstawia przewidywaną (prognozowaną) zmianę wartości gruntów , na objętym opracowaniem terenie , czyli przyrost wartości terenów średnio o 66,42 % oraz przewidywaną stawkę średnią w wysokości 19,92 % , która może służyć do naliczania opłaty planistycznej .
2. Przedstawione w pkt. 1 wysokości przyrostu wartości gruntu oraz opłaty planistycznej są średnie do terenu objętego opracowaniem .
3. Załącznik graficzny przedstawia podział terenów z uwzględnieniem ich funkcji , oraz podobieństwa i zbieżności wartości gruntów , przyjętych w opracowaniu na dzień 08 sierpnia 1995 r .
 1. Tereny ogólnomieszkaniowe - 12,00 zł/m²
 2. Tereny ogólnomieszkaniowe - 7,00 - 12,00 zł/m²
 3. Tereny handlowo - usługowe itp. - 14,00 zł/m²
4. Zastrzega się wykorzystanie przedmiotowego opracowania wyłącznie jako wstępnego zobrazowania przewidywanego wzrostu wartości gruntu oraz wysokości opłaty planistycznej w związku z uchwalaniem zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .
5. Przyrost wartości nieruchomości i maksymalną opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na dzień zbycia nieruchomości .

BIEGLY
Rzecznik d/s Szacowania
Nieruchomości (Upr. M.G.F. i B. nr 280
z dnia 26.08.1993)
inż. Halina Jędrzejczyk
Stargard Szcz., ul. Sucharskiego 3 B/3