

Uchwała Nr XXXVI / 379/ 2001
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 sierpnia 2001 roku
w sprawie zmiany "Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów
związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich Lotnisko Kluczewo" dotyczącej terenu w
rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268, z 2001r. Nr 14 poz.124) uchwala się zmianę **"Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich Lotnisko Kluczewo"** zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVII/429/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 lutego 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego Nr 4 poz.35), **dotyczącą terenu w rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury.**

ROZDZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

CZĘŚĆ 1

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/198/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 lutego 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany **"Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich - Lotnisko Kluczewo" dotyczącej terenu w rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury**, przedmiotem opracowania są ustalenia dla funkcji ogólnie mieszkaniowej, usługowej i dla potrzeb powszechnych.

2. Opracowana zmiana planu zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,

- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 10) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 2

Zmiana planu obejmuje działki o numerach geodezyjnych: 118, 119, 120, 129/2, 130, 131/2, 136, 137, 138/2, 139/1 (część działki), 140/1, 140/2, 141, 142, 167, 168, 193/10 (część działki) w obrębie 23 o łącznej powierzchni 13,01 ha. Granica opracowania zmiany planu pokazana została na rysunku zmiany planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

CZĘŚĆ 2

GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 3

1. Dokument zmiany planu składa się z:
 - 1) części opisowej - tekstu ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
 2. rysunku zmiany planu - stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako załącznik w skali 1:500.
2. Treść części opisowej odnoszona jest do rysunku zmiany planu, natomiast część graficzna znajduje wyjaśnienie w tekście planu. Zestawienie części tekstowej i graficznej stanowi całość opracowania.

§ 4

1. Ustalenia zmiany planu dotyczące zasad zagospodarowania składają się z:
 - 1) **ustaleń ogólnych** - dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem,
 - 2) **ustaleń szczegółowych** - dotyczących poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu, wyznaczonych w zmianie planu.

2. Do poszczególnych jednostek elementarnych mają zastosowanie obydwie poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu, którego one dotyczą.

§ 5

Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę, wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed tę linię jest niedopuszczalne,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna,
- 3) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy "PZ"** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu,
- 4) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy "IZ"** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu,
- 5) **wskaźnik minimalnej powierzchni terenów nieutwardzonych, w tym zielonych "TZ"** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów nieutwardzonych, w tym zielonych, do całkowitej powierzchni terenu,
- 6) **maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy "HZ"** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonych części budowli, podaną w ilości kondygnacji oraz podaną w metrach nad poziom terenu - np. 4 kond. HZ = 12,0 m n.p.t. (nad poziomem terenu). Ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą wszystkich obiektów budowlanych. Przekroczenie określonych w zmianie planu parametrów wysokości obiektów budowlanych jest niedopuszczalne.
- 7) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie; na rysunku zmiany planu stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych,
- 8) **linie podziału terenu** - ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki - określane są jako:
 - a) **obowiązujące linie podziału** - określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z tą linią,
 - b) **dopuszczalne linie podziału** - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

CZĘŚĆ 1

USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

§ 6

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) tereny ogólnie mieszkaniowe (**OM**),
- 2) tereny gospodarcze i techniczne :
 - a) tereny techniczne (**TT**),
- 3) tereny komunikacji:
 - a) tereny komunikacji drogowej (**KD**),
- 4) tereny niebudowlane:
 - a) tereny parków i skwerów (**ZP**).

§ 7

1. **Tereny ogólnie mieszkaniowe (OM)** służą głównie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach ogólnie mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych,
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- 3) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu, według ustaleń szczegółowych, do kat.ZL-III zagrożenia pożarowego,
- 4) małych hoteli i pensjonatów o wielkości do 25 miejsc noclegowych,
- 5) obiektów: biurowych, służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym,
- 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t,
- 7) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki,
- 8) ulic układu obsługującego,

9) zieleni ogólnodostępnej,

10) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych w zespołach do 10 miejsc postojowych.

3. Na terenach ogólnie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania :

1) postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep,

2) rzemiosła uciążliwego dla funkcji mieszkaniowej,

3) chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

4. Inne użytkowanie terenu poza określonym w ustaleniach planu dla terenów ogólnie mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

§ 8

1. **Tereny parków i skwerów (ZP)** stanowią ogólnodostępne tereny zieleni komponowanej. Parki i skwery są głównym elementem systemu zieleni miejskiej, który powinien zapewnić:

1) możliwość wypoczynku codziennego i świątecznego mieszkańcom miasta,

2) powiązanie z otaczającymi miasto terenami zielonymi.

2. Parki miejskie i skwery są ważnymi elementami kształtującymi kompozycję i charakter przestrzeni zurbanizowanej, mają korzystny wpływ na poprawę mikroklimatu, z tego względu podlegają ochronie.

3. Na terenach parków i skwerów ustala się ograniczanie trwałego zagospodarowania, za wyjątkiem elementów urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych. Wyjątkowo, w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się lokalizację trwałej zabudowy dla obsługi tego terenu.

§ 9

1. **Tereny techniczne (TT)** służą lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej miasta.

2. Na terenach technicznych wyznaczonych w projekcie zmiany planu dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie obiektów i urządzeń określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§ 10

1. **Tereny komunikacji drogowej (KD)** służą przede wszystkim lokalizacji dróg oraz obiektów związanych z obsługą ruchu.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:

1. jezdni, ścieżek rowerowych, chodników,
2. pasów postojowych przyulicznych i zatok parkingowych dla samochodów,
3. zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek,
4. wiat przystankowych z ewentualnymi punktami sprzedaży biletów i prasy,
5. zieleni przyulicznej i izolacyjnej,

6. pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury,
7. urządzeń organizacji ruchu,
8. oświetlenia ulic,
9. elementów wyposażenia ulic i urządzeń zagospodarowania przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego.

4. Na terenie objętym opracowaniem dla potrzeb zmiany planu ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:

KD.D - ulica dojazdowa,

KD.W - ulica wewnętrzna.

5. Nasadzenia szpalerowe drzew muszą umożliwiać operowanie drabinami pożarniczymi.

CZĘŚĆ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA

§ 11

1. Ustala się wymóg uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem zmiany planu. Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych jest niedopuszczalna.
2. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy obiektów istniejących w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego ze zmianą planu.
3. W nasadzeniach szpalerowych drzew w odległości mniejszej niż 6 m od ścian istniejących i projektowanych budynków należy stosować przerwy umożliwiające operowanie drabinami pożarniczymi.

§ 12

1. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania terenu jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych, to jest:

1. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 1 mieszkanie,
 1. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde kolejne 100 m² pow. użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 2. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych, klubach.
2. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Urzędem Miejskim.

§ 13

1. Na terenach mieszkaniowych dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów umieszczanych nie wyżej niż do wysokości stropu nad parterem.
2. Formę reklam należy dostosować do charakteru wnętrza ulicy. Niedopuszczalne jest stosowanie jaskrawych i rażących kolorów.

§ 14

Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

CZĘŚĆ 3

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 15

1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu:
 - 1) podstawowego: Czesława Tańskiego,
 2. obsługującego: Jana Śniadeckiego oraz projektowanych ulic 02.KD.D. 03.KD.W i 04.KD.W.
 2. Obsługa inżynierska zapewniona jest z istniejących sieci uzbrojenia podziemnego z możliwością ich modernizacji i przebudowy oraz z projektowanych sieci: energetycznych, ciepłych, gazowych, wodnych, sanitarnych i telekomunikacyjnych zlokalizowanych w ulicach.
- Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić docelowe zagospodarowanie ulic sąsiednich z wprowadzeniem strefy uspokojonego ruchu, co zmniejszy uciążliwe oddziaływanie hałasu na mieszkańców i pozostałych użytkowników terenów.

§ 16

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- 1) zasilanie wszystkich obiektów z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz istniejących stacji transformatorowych TT.02, TT.07,
- 2) na obszarze inwestycji przewidziano budowę stacji transformatorowej na terenie TT.11 oraz OM.10/1 dostosowanej do potrzeb nowej zabudowy,
3. zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić na poziomie co najmniej 1200 kW (wg "Wskazówek ustalenia obciążeń elektrycznych..." Energoprojekt Poznań 1992 r.),
4. dla prowadzenia sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia rezerwuje się teren w liniach rozgraniczających ulic,
 - 5) na terenie opracowania ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 17

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **gaz**:

- 1) konieczność rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia w ciągach ulic: Jana Śniadeckiego, 02.KD.D, 04.KD.W,
- 2) przyłączenie odbiorców z sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych,
- 3) dla budynków o ograniczonych możliwościach doprowadzenia instalacji gazowej należy przewidzieć podłączenie urządzeń kuchennych do instalacji elektrycznej.

§ 18

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **ciepło**:

- 1) utrzymanie systemu lokalnych źródeł ciepła,
- 2) zakaz korzystania ze źródeł ciepła przystosowanych do opalania paliwem stałym,
- 3) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych (gaz ziemny, olej opałowy) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych,
- 4) nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm NSD w zakresie rodzaju i ilości zanieczyszczeń emitowanych z wszelkich obiektów inżynierskich na terenach specjalnie chronionych oraz na poszczególnych kondygnacjach różnego typu zabudowy mieszkaniowej,
- 5) przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.

§ 19

Telekomunikacja - w miarę potrzeby planuje się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji oraz zwiększenie pojemności central.

§ 20

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **wodę**:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
2. zaopatrzenie w wodę nowych obiektów nie może powodować przekroczenia bilansu wody sporządzonego dla całego miasta,
3. w przypadku konieczności przełożenia sieci wodociągowej przebiegającej przez tereny objęte opracowaniem należy tego dokonać w ramach inwestycji dotyczących poszczególnych terenów.

§ 21

1. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej sieci kanalizacyjnej (dotyczy kanalizacji sanitarnej i deszczowej).
2. W przypadku konieczności przełożenia sieci kanalizacyjnej przebiegającej przez tereny objęte opracowaniem należy tego dokonać w ramach inwestycji dotyczących poszczególnych terenów.

3. Ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta. Preferuje się lokalizację śmietników indywidualnie na każdej posesji oraz zakaz lokalizacji śmietników od frontu zabudowy.

4. Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

§ 22

1. W odniesieniu do pozostałych urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, dopuszcza się ich lokalizowanie na terenach budowlanych objętych niniejszym planem.

2. Na terenie ZP.06, w obszarze trawników, zakłada się rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej, zgodnie z Zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 roku (MP. Nr 59 poz.663). Szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 23

Ustalenia dotyczące terenu OM. 01 o powierzchni 1,41 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej. Poza podstawową funkcją mieszkaniową w parterach budynków wzdłuż ulicy Czesława Tańskiego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług dla obsługi funkcji mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej do 600 m².

2. Kształtowanie zabudowy :

1) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

2. w obrębie linii regulacyjnych dopuszczalna jest adaptacja lub modernizacja istniejących pozostałości rozebranej zabudowy,
3. dopuszczalna lokalizacja zespołu garaży podziemnych w głębi działek,
4. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i istniejącej już zabudowy,
5. forma dachów zgodna z rysunkiem zmiany planu - dachy wysokie, kalenicowe z naczółkami.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ** = **0,3**,

2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ** = **1,2**,

3) wysokość zabudowy - **3** do **4** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ** = **16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku,

4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ** = **0,3**.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

1. obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach Czesława Tańskiego, Jana Śniadeckiego oraz ulicy o symbolu 03.KD.W,
2. dojazdy do posesji z ulicy Czesława Tańskiego i Jana Śniadeckiego oraz projektowanej ulicy wewnętrznej o symbolu 03.KD.W,
3. miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 24

Ustalenia dotyczące terenu TT. 02 o powierzchni 0,04 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren techniczny - istniejąca stacja transformatorowa.

2. Kształtowanie zabudowy.

Istniejący budynek do zachowania i adaptacji.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Zakaz przeprowadzania podziałów terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu.

Obsługa inżynierska i dojazd do obiektu od ulicy Czesława Tańskiego.

§ 25

Ustalenia dotyczące terenu OM. 03 o powierzchni 1,0 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej. Poza podstawową funkcją mieszkaniową, wyłącznie w parterach budynków od ulicy Jana Śniadeckiego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług dla obsługi funkcji mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej do 600 m².

2. Kształtowanie zabudowy:

1. linie regulacyjne zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
2. dopuszczalna lokalizacja zespołu garaży podziemnych w głębi działek,
3. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i istniejącej już zabudowy,
4. forma dachów zgodna z rysunkiem zmiany planu - dachy wysokie, kalenicowe z naczółkami w zabudowie od frontu kwartału.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,2**,
- 3) wysokość zabudowy - **3 do 4 kondygnacji**, lecz nie więcej niż **HZ = 16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku.
W miejscu oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 03.1 dopuszczalna lokalizacja obiektu parterowego,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,3**.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Jana Śniadeckiego,
- 2) dojazdu do posesji z ulicy Jana Śniadeckiego,
- 3) miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 26

Ustalenia dotyczące terenu OM. 04 o powierzchni 1,53 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej. Poza podstawową funkcją mieszkaniową, wyłącznie w parterach budynków przy ulicy Czesława Tańskiego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług dla obsługi funkcji mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej do 600 m².

2. Kształtowanie zabudowy:

1. linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
2. w obrębie linii regulacyjnych dopuszczalna adaptacja lub modernizacja istniejących pozostałości rozebranej zabudowy,
3. zalecana lokalizacja zespołu garaży podziemnych,
4. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i istniejącej już zabudowy,

5. forma dachów zgodna z rysunkiem zmiany planu - kalenicowe z naczółkami.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,2,**
- 3) wysokość zabudowy - **3 do 4 kondygnacji**, lecz nie więcej niż **HZ = 16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,3.**

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Czesława Tańskiego i Jana Śniadeckiego,
 - 2) dojazdy do posesji z ulicy Czesława Tańskiego i Jana Śniadeckiego,
- 3) miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 27

Ustalenia dotyczące terenu OM.05 o powierzchni 1,91 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów usług oświaty.

2. Kształtowanie zabudowy:

1. linie regulacyjne zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
2. w obrębie linii regulacyjnych dopuszczalna adaptacja lub modernizacja istniejących pozostałości rozebranej zabudowy,
3. zalecana lokalizacja zespołu garaży podziemnych,
4. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i istniejącej już zabudowy,
5. dachy - kalenicowe z naczółkami.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,2**,
- 3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,3**.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicy Jana Śniadeckiego,
- 2) dojazdu do posesji z ulicy Jana Śniadeckiego,
- 3) miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 28

Ustalenia dotyczące terenu ZP. 06 o powierzchni 2,83 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren parków i skwerów. Dopuszczalna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych np: boiska do gier plenerowych.

2. Kształtowanie zabudowy:

W miejscach wskazanych na rysunku zmiany planu dopuszcza się lokalizację zabudowy dla potrzeb obsługi obiektów sportowych i rekreacyjnych, w formie lekkich, parkowych pawilonów - "domku klubowego", mieszczącego szatnie, sanitariaty, pomieszczenia na sprzęt sportowy itp.

Zalecane materiały: drewno, stal i szkło.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Zakaz przeprowadzania wszelkich podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,1**,
- 2) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 7,5 m n.p.t.**
(1 kondygnacja z wysokim dachem).

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu:

- 1) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Czesława Tańskiego i ulicy oznaczonej symbolem 02.KD.D,
- 2) dojazd do terenu z ulicy Czesława Tańskiego i ulicy oznaczonej symbolem 02.KD.D.

§ 29

Ustalenia dotyczące terenu TT. 07 o powierzchni 0,01 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren techniczny - istniejąca stacja transformatorowa.

2. Kształtowanie zabudowy.

Istniejący budynek stacji transformatorowej do zachowania i adaptacji.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Zakaz przeprowadzania podziałów terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu.

Obsługa inżynieryjna i dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej 02.KD.D.

§ 30

Ustalenia dotyczące terenu OM. 08 o powierzchni 0,76 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej.

2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 2) dopuszczalna lokalizacja garaży w głębi działek,
- 3) zalecana kolorystyka: stonowana, pastelowa, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego,
- 4) forma dachów zgodna z rysunkiem zmiany planu - dachy wysokie, kalenicowe z naczółkami.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,9,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,2,**
- 3) wysokość zabudowy - **3 do 4** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,3.**

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicy 02.KD.D i 04.KD.W,
- 2) dojazdy do posesji z ulicy dojazdowej 02.KD.D,
- 3) miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 31

Ustalenia dotyczące terenu OM. 09 o powierzchni 1,08 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej. Poza podstawową funkcją mieszkaniową, wyłącznie w parterach budynków wzdłuż ulicy dojazdowej 02.KD.D dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług dla obsługi funkcji mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej do 600 m².

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) linie regulacyjne zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 2) w obrębie linii regulacyjnych dopuszczalna adaptacja lub modernizacja istniejących pozostałości rozebranej zabudowy,
- 3) dopuszczalna lokalizacja zespołu garaży podziemnych w głębi działek,
- 4) zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i istniejącej już zabudowy,
- 5) forma dachów zgodna z rysunkiem zmiany planu - dachy wysokie, w zabudowie od strony ulicy 02.KD.D dachy kopertowe.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3,**

2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ** = **1,2**,

3) wysokość zabudowy - **3** do **4** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ** = **16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku.

W miejscu oznaczonym symbolem 09.1 dopuszczalna lokalizacja obiektu parterowego,

4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ** = **0,3**.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

1) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicy Czesława Tańskiego, projektowanych ulic oznaczonych symbolami 02.KD.D i 04.KD.W oraz zmodernizowanej stacji transformatorowej na terenie OM.10/1,

2) dojazdy do posesji z ulic o symbolach 02.KD.D i 04.KD.W,

3) miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 32

Ustalenia dotyczące terenu OM.10 o powierzchni 0,96 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów usług oświaty lub urządzeń rekreacyjnych. Na terenie OM.10/1 dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej.

2. Kształtowanie zabudowy:

1. linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
2. w obrębie linii regulacyjnych dopuszczalna adaptacja lub modernizacja istniejących pozostałości rozebranej zabudowy,
3. zalecana lokalizacja zespołu garaży podziemnych,
4. zalecana kolorystyka: stonowana, nawiązująca do barw otoczenia naturalnego i istniejącej już zabudowy.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ** = **0,3**,

2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ** = **1,2**,

3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 16,0 m n.p.t.** mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku,

4) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,3.**

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu:

1) obsługa inżynieryjna z sieci zlokalizowanych w ulicy pieszojezdnej o symbolu 04.KD.W,

2) dojazdy do posesji z ulicy pieszojezdnej o symbolu 04.KD.W,

3) miejsca parkingowe dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 33

Ustalenia dotyczące terenu TT. 11 o powierzchni 0,04 ha.

1. Funkcja terenu.

Teren techniczny - projektowana stacja transformatorowa.

2. Kształtowanie zabudowy.

Zalecana stacja typu miejskiego w formie "słupa ogłoszeniowego".

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Zakaz przeprowadzania podziałów terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu.

Obsługa inżynieryjna i dojazd do terenu od strony ulicy Jana Śniadeckiego.

§ 34

Ustalenia dotyczące terenu 01.KD. D. o powierzchni 0,63 ha.

1. Funkcja terenu.

Ulica gminna dojazdowa -ulica Jana Śniadeckiego łącząca "Osiedle Kluczewo" z terenem byłego lotniska.

2. Sposób zagospodarowania terenu:

1. szerokość w liniach rozgraniczających 20 m: jezdnia szerokości 7,0 m, chodniki dwustronne,
2. rezerwa terenu na ścieżkę rowerową,
3. zachowanie istniejącego drzewostanu oraz nasadzenia szpalerów drzew po obu stronach drogi,

4. zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna).

§ 35

Ustalenia dotyczące terenu 02.KD. D. o powierzchni 0,35 ha.

1. Funkcja terenu.

Ulica gminna dojazdowa.

2. Sposób zagospodarowania terenu:

1. szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, a w części końcowej wzdłuż terenu OM.08 - 15 m: jezdnia szerokości 5 m, chodniki dwustronne,
2. zachowanie i uzupełnienia zadrzewień przyulicznych,
3. rezerwa terenu na ścieżkę rowerową,
4. zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna).

§ 36

Ustalenia dotyczące terenu 03.KD. W o powierzchni 0,24 ha.

1. Funkcja terenu.

Ulica wewnętrzna osiedlowa stanowiąca dojazd od ulicy Jana Śniadeckiego do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

2. Sposób zagospodarowania terenu:

1. szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, na zakończeniu placyk manewrowy o szerokości 25 m,
2. zachowanie i uzupełnienia zadrzewień przyulicznych,
3. zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna).

§ 37

Ustalenia dotyczące terenu 04.KD.W. o powierzchni 0,22 ha.

1. Funkcja terenu.

Ulica wewnętrzna - pieszojezdnia.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1. szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 do 15 m, placyk manewrowy o wymiarach 20 x 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
2. zachowanie i uzupełnienia zadrzewień przyulicznych,
3. zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna).

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 38

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego zmianą planu, a zawarte w **"Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich - Lotnisko Kluczewo"** zatwierdzonym uchwałą Nr LXXVII/429/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 lutego 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego Nr 4 poz.35).

§ 39

Zgodnie z art.10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 40

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 41

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

Uzasadnienie:

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 29 lutego 2000 roku uchwałę Nr XIX/198/2000 w sprawie przystąpienia do zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich "Lotnisko Kluczewo" dotyczącej terenu w rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury.

Zgodnie z umową zawartą w dniu 16 maja 2000 roku wykonawcą projektu zmiany planu jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich "Afix" Spółka z o.o. ze Szczecina.

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

1. o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zamieszczono 8 marca 2000 roku komunikat w „Głosie Szczecińskim” oraz wywieszono obwieszczenia na obszarze miasta - art.18 ust.2 pkt 1,
2. zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz zarząd województwa i powiatu - art.18 ust.2 pkt 2,
3. zbadano spójność rozwiązań projektu zmiany planu z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" - art.18 ust.2 pkt 2a,
4. uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust.2 pkt 3 i 4,
5. projekt zmiany planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 czerwca do 13 lipca 2001r. O terminie wyłożenia poinformowano na piśmie właścicieli i

władających nieruchomościami oraz na słupach ogłoszeniowych na terenach objętych zmianą planu i w „Głosie Szczecińskim” - art.18 ust.2 pkt 5 i 6,

6. do projektu zmiany planu nie zgłoszono żadnych zarzutów i protestów - art.18 ust.2 pkt 7.

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

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

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich "Lotnisko Kluczewo" dotyczącej terenu w rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.