

UCHWAŁA Nr XXXIII/ 346/ 2001
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 24 kwietnia 2001 r.
w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu
Szczecińskiego dotyczącej działek o numerach geodezyjnych 115, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4
przy ul. Ceglanej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz.74, Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622, z 1997r. Nr 9 poz.43, Nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz.775, z 1998r. Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126, z 2000r. Nr 26 poz.306, Nr 48 poz.552, Nr 62 poz.718, Nr 88 poz.985, Nr 91 poz.1009, Nr 95 poz.1041) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. 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), Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala, co następuje:

§ 1

Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/249/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 czerwca 2000 roku w sprawie przystąpienia do zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zatwierdzonego uchwałą nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1994r. Nr 9 poz.73, Nr 10 poz.76, Nr 15 poz.137, z 1996r. Nr 1 poz.4 i 5, z 1997r. Nr 5 poz. 40, Nr 12 poz.95, z 1998r. Nr 2 poz.24, Nr 14 poz.90, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9 poz.100, Nr 14 poz.157, Nr 40 poz.650 i 651), uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącą działek o numerach geodezyjnych 115, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4 przy ul. Ceglanej, zwaną dalej zmianą planu.

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 2

1. Przedmiotem uchwały jest zmiana przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych 115, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4 przy ul. Ceglanej z dotychczasowej funkcji "ujęcia, zbiorniki i stacje uzdatniania wody" oraz "tereny ogólnie mieszkaniowe" oznaczone symbolem OM.B4, na tereny usług ogólnomiejskich oznaczonych symbolem UC oraz tereny ogólnie mieszkaniowe oznaczone symbolem OM. Granice obszaru zmiany planu oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicielom terenu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 2. oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 3

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UC przeznacza się pod lokalizację obiektów usługowych o charakterze ogólnomiejskim, w szczególności obiektów obsługi motoryzacji (np.: salon samochodowy, serwis samochodowy, itp.), handlowych, gastronomicznych, organizacji gospodarczych, administracyjnych i społecznych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 1. lokalizację towarzyszących zabudowań i urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z technicznych warunków realizacji projektowanej zabudowy lub ze strategicznych potrzeb miasta,
 2. realizację dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów komunikacyjnych, w tym garaży i parkingów w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji,
 3. lokalizację ogólnodostępnych garaży i parkingów dla samochodów osobowych,
 4. lokalizację mieszkań na górnych kondygnacjach budynków dla dozoru technicznego i personelu oraz dla właścicieli lub kierowników zakładów.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się likwidację ujęcia wody oraz obiektów i urządzeń towarzyszących. Należy rozważyć możliwość wykorzystania czynnej studni usytuowanej w południowej części terenu oznaczonego symbolem UC jako źródła wody w sytuacjach kryzysowych. W przypadku, gdy usytuowanie studni będzie utrudniało docelowe zagospodarowanie obszaru, należy podjąć decyzję o jej likwidacji.
4. W celu likwidacji studni należy wykonać:
 1. projekt prac geologicznych, który powinien określać przedsięwzięcia konieczne ze względu na ochronę środowiska, w tym zwłaszcza wód podziemnych oraz sposób likwidacji otworów wiertniczych,
 2. dokumentację geologiczną likwidowanych otworów wiertniczych w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 26 sierpnia 1994 roku w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinien odpowiadać projekt zagospodarowania złoża kopaliny, w tym projekt sporządzony w formie uproszczonej (Dz.U. Nr 93 poz. 446).
5. Projekty, o których mowa w ust. 4, podlegają zatwierdzeniu przez właściwy organ administracji geologicznej w drodze decyzji.
6. Nie dopuszcza się zachowania, modernizacji lub rozbudowy obiektów istniejących, które przeznacza się do likwidacji.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 1. możliwość dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² z zachowaniem dostępu do drogi publicznej,
 2. maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji naziemnych,
 3. maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
 4. utrzymanie fragmentarycznie istniejącej zieleni wysokiej i wprowadzenie uzupełnień,
 5. minimalną powierzchnię nieutwardzoną - zieloną - 25 % obszaru działki.

§ 4

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem OM przeznacza się pod funkcję ogólnie mieszkaniową. Funkcja mieszkaniowa jest na tym terenie funkcją podstawową, lecz nie jedyną.
2. Na tym terenie dopuszcza się lokalizowanie pod warunkiem niepowodowania nadmiernej uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej:
 1. pomieszczeń dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych,
 2. sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych,
 3. pomieszczeń biurowych lub służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym,
 4. garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnej działce dla samochodów do 3,5 t.
3. Dla tego terenu przewiduje się:
 1. utrzymanie istniejącej zabudowy oraz poprawę jej stanu technicznego w zakresie niezbędnym dla zachowania dotychczasowego funkcjonowania,
 2. możliwość przebudowy istniejącego budynku lub budowy nowego, z zachowaniem poniższych ustaleń:
 - a) zabudowa do 2,5 kondygnacji,
 - b) dach wysoki o kącie nachylenia od 30° do 50° z kalenicą równoległą do ul. Ceglanej,
 - c) zachowanie linii zabudowy w obrysie istniejącego budynku,
 3. zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 4. zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek. Zakaz ten nie dotyczy działki o numerze geodezyjnym 116/1, która może być przeznaczona na powiększenie działek o numerach geodezyjnych 116/2 i 116/3.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5

1. Zaopatrzenie w wodę pitną obszaru zmiany planu - z sieci wodociągowej o 150 mm ułożonej w ul. Ceglanej. Niezależnie od zaopatrzenia obszaru w sieć wodociągową należy przewidzieć zaopatrzenie mieszkańców z awaryjnej studni publicznej. Przewiduje się możliwość wykorzystania dla tego celu czynnej studni usytuowanej w południowej części terenu oznaczonego symbolem UC. W przypadku kolizji tej studni z przyszłym zagospodarowaniem terenu należy wybudować nową studnię, zgodnie z zasadami określonymi Zarządzeniem nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 roku (M.P. Nr 59 poz. 663).
2. Odprowadzenie ocieków sanitarnych i wód opadowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej o 600/900 mm w ul. Ceglanej.
3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w systemie miejskim. Odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym taborem na wysypisko odpadów komunalnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej przebiegającej w ul. Ceglanej, zgodnie z ustaleniami uchwały nr III/27/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15.12.1998 roku w sprawie planu zaopatrzenia w ciepło dla miasta Stargardu Szczecińskiego. Dopuszcza się możliwość innych rozwiązań zakładających zastosowanie paliw nie powodujących zanieczyszczenia środowiska.
5. Zaopatrzenie w gaz - w zależności od zastosowanej technologii i skali potrzeb - z sieci niskiego ciśnienia istniejącej w ul. Jugosłowiańskiej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej stacji transformatorowej "kotłownia Luxpol nr 4720" oraz ze złącza kablowego ZK ESSA przy ul. Węgierskiej. Szczegóły zasilania należy uzgodnić z Energetyką Szczecińską S.A. Rejonem Energetycznym Stargard. Docelowo dopuszcza się możliwość innego sposobu zasilania obszaru w energię elektryczną w uzgodnieniu z Energetyką Szczecińską S.A. Rejonem Energetycznym Stargard.
7. Obsługa komunikacyjna według poniższych zasad:
 1. obszar oznaczony symbolem OM - wjazd i wyjazd z ul. Ceglanej,
 2. obszar oznaczony symbolem UC - wjazd z ul. Ceglanej, a wyjazd przez istniejącą komunalną pieszo-jezdną.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%.
2. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1994r. Nr 9 poz.73, Nr 10 poz.76, Nr 15 poz.137, z 1996r. Nr 1 poz.4 i 5, z 1997r. Nr 5 poz.40, Nr 12 poz.95, z 1998r. Nr 2 poz.24, Nr 14 poz.90, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9 poz.100, Nr 14 poz.157, Nr 40 poz.650 i 651).
3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie:

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 20 czerwca 2000 roku uchwałę Nr XXIV/249/2000 w sprawie przystąpienia do zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej działek o numerach geodezyjnych 115, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4 przy ulicy Ceglanej.

Zgodnie z umową zawartą w dniu 31 lipca 2000 roku, wykonawcą projektu zmiany planu jest Pracownia Projektowa Architekt Tomasz Brejda ze Stargardu Szczecińskiego.

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 19 lipca 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 stycznia do 12 lutego 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

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 miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej działek o numerach geodezyjnych 115, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4 przy ulicy Ceglanej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.