

Uchwała Nr XXIV/247/95
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 grudnia 1995r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutów, protestów i wniosków
wniesionych do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego
terenów w rejonie ulic : Bydgoskiej-Robotniczej-Na Grobli

Na podstawie art. 23 ust. 3 i art. 24 ust. 3 oraz w związku
z art 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu
przestrzennym /Dz.U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 / Rada Miejska
w Stargardzie Szczecińskim uchwala, co następuje:

§ 1

Uwzględnia się w części dwa zarzuty, o których mowa
w § 6 ust.1 i 3, wniesione do projektu zmiany planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu
Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie ulic:
Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli wg wykazu stanowiącego
załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uwzględnia się zarzut, o którym mowa w § 6 ust. 2, wniesiony do
projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie
ulic: Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli wg wykazu stanowiącego
załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uwzględnia się protest, o którym mowa w § 6 ust. 4, wniesiony do
projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie
ulic: Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli wg wykazu stanowiącego
załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4

Uwzględnia się w części dwa protesty, o których mowa w § 6 ust.5 i 6, wniesione do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie ulic: Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5

Nie uwzględnia się pięciu wniosków, o których mowa w § 6 ust.7-11, wniesionych do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie ulic: Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6

1. Uwzględnia się zarzut wniesiony przez dzierżawców ogrodów przydomowych i mieszkańców budynków przy ul. Bydgoskiej nr nr 19 - 45 w części dotyczącej odstąpienia od wydzielenia nowych działek budowlanych oraz drogi dojazdowej do tych działek do czasu realizacji projektowanej ulicy położonej poza granicami opracowania i pozostawienie ogrodów przydomowych bez możliwości realizacji zabudowy trwałej. W projekcie zmiany określone zostaną podziały wokół budynków mieszkalnych w celu sprzedaży mieszkań.
2. Uwzględnia się zarzut dzierżawców ogrodów przydomowych i zabudowań gospodarczych przy ul. Robotniczej 2 i 3 w zakresie odstąpienia od wydzielenia nowych działek budowlanych oraz drogi dojazdowej do tych działek i pozostawienie ogrodów przydomowych bez możliwości realizacji zabudowy trwałej.
3. Uwzględnia się zarzut działkowców Pracowniczych Ogrodów Działkowych im. B.Chrobrego w części dotyczącej odstąpienia od wydzielenia nowych działek budowlanych poza granicami opracowania do czasu otwarcia dla inwestycji terenu obecnych ogrodów działkowych.
W projekcie zmiany wyznaczona zostanie granica czasowa z projektowanym pasem drogowym dla dotychczasowego użytkowania terenu.

4. Uwzględnia się protest wniesiony przez mieszkańców budynku przy ul. Bydgoskiej nr 49 dotyczący podziału działki wokół budynku nr 49 i powiększenie przyległych działek stanowiących własność J.Grądzkiego.
Korekta granicy działki dotyczyć będzie ustanowienia granicy na odcinku budynku na działce J.Grądzkiego.
5. Uwzględnia się protest mieszkańca budynku nr 29 przy ul. Bydgoskiej w części dotyczącej odstąpienia od wydzielania nowych działek budowlanych oraz drogi dojazdowej do tych działek do czasu realizacji projektowanej ulicy położonej poza granicami opracowania i pozostawienie ogrodów przydomowych bez możliwości realizacji zabudowy trwałej.
6. Uwzględnia się protest właściciela posesji przy ul. Bydgoskiej nr 45 w części dotyczącej odstąpienia od wydzielania nowych działek budowlanych położonych poza granicami opracowania do czasu otwarcia dla inwestycji terenów obecnych ogrodów działkowych i przesunięcia jezdni projektowanej drogi dojazdowej w kierunku działki sąsiedniej.
7. Nie uwzględnia się wniosku Pani Marii de Weyher o pozostawienie ogrodów przydomowych i komórek na zapleczu budynku przy ul. Robotniczej 10.
Projektowana powierzchnia działki związanej z budynkiem nr 10a pozwala na racjonalne zagospodarowanie otoczenia budynku. Pozostała powierzchnia jest wystarczająca jako samodzielna działka budowlana ze znacznym udziałem powierzchni zielonych. Stanowić będzie jednocześnie barierę izolującą budynek nr 10a od uciążliwości zakładu "POLMO".
8. Nie uwzględnia się wniosku Zespołu Składowic Lasów Państwowych deklarującego zaprzestania podziałów geodezyjnych.
Po wyburzeniu budynku przy ul. Bydgoskiej powstała możliwość uporządkowania rozgraniczeń nieruchomości i zapewnienia bezpośredniego dostępu do części działki ZSLP bezpośrednio z ul. Bydgoskiej bez powodowania zbędnej uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej przy ul. Robotniczej.
9. Nie uwzględnia się wniosku Fabryki Mechanizmów Samochodowych "POLMO" dotyczącego zamiany terenów w sąsiedztwie Zakładu i terenów zajętych przez garaże murowane przy ul. Robotniczej. Ewentualne przyjęcie propozycji Zakładu nie umożliwiłoby rozwiązania problemów urbanistycznych występujących na tym terenie.

10. Nie uwzględnia się wniosku P.J.ana Trzmielewskiego dotyczącego ograniczenia uciążliwości powodowanych przez Odlewnię Aluminium "POLMO".
Wniosek nie wymaga dodatkowych ustaleń w opracowanym projekcie zmiany ponieważ uprawnienia sąsiadów są zagwarantowane ustaleniami obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.
Ponadto wyniki badań stopnia uciążliwości Zakładu nie wykazują przekroczenia dopuszczalnych norm.
11. Nie uwzględnia się wniosku Usługowo - Produkcyjnej Spółdzielni Pracy dotyczącego podziału geodezyjnego działki. Dokonanie podziału działki i sprzedaż jako działki garażowe spowodowałoby zablokowanie możliwości prawidłowego rozgraniczenia dwóch sąsiednich nieruchomości.

§ 7

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

§ 8

Stwierdza się konieczność dokonania zmiany w opracowanym projekcie zmiany planu, o którym mowa w § 7 niniejszej uchwały.

§ 9

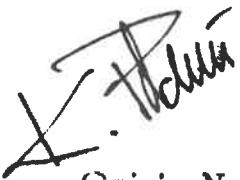
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 10

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISIO


Gmina Nr 161/95
pod względem prawopu i...
111

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

Uchwałą Nr XV/148/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 23 maja 1995 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów w rejonie ulic Bydgoska-Robotnicza-Na Grobli.

Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie ulic : Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli zwany w dalszej części "projektem zmiany" 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 wpłynęły 3 zarzuty i 4 protesty od osób domagających się zmian w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie zmiany.

Zarówno zarzuty jak i protesty dotyczyły generalnie proponowanego projektem zmiany podziału terenu ogrodów przydomowych na działki budowlane i drogi dojazdowe do tych działek oraz podział terenu będącego poza zakresem opracowania projektu zmiany, wynikający z konieczności stworzenia dostępności do terenów objętych opracowaniem.

Złożone protesty i zarzuty zostały rozpatrzone i uwzględnione w sposób przedstawiony w uchwale.

Teren wyznaczony do opracowania zmian stanowi obrzeże rozległego kwartału, zawartego pomiędzy ul. Bydgoską - Robotniczą - Na Grobli i projektowaną obwodnicą o zróżnicowanym zagospodarowaniu i stanie władania.

Praktycznie, bez uporządkowania całego kwartału, jego wnętrze jest niedostępne do parcelacji i racjonalnego zagospodarowania. W związku z powyższym, ze względów urbanistycznych, porządkuje się zabudowę obrzeżną m.in. poprzez wydzielenie działek wokół budynków mieszkalnych w celu ich sprzedaży, natomiast wnętrze kwartału pozostawia się w dalszym użytkowaniu jako ogrody przydomowe, bez możliwości realizacji zabudowy trwałej, z zaleceniem ich uporządkowania.

Powyższe zastrzeżenia wynikają z konieczności ochrony terenów przed niekontrolowaną zabudową i niedopuszczeniem do zablokowania możliwości przekształcenia i racjonalnego zagospodarowania terenów w przyszłości.

Natomiast protest wniesiony przez mieszkańców budynku nr 49 przy ul. Bydgoskiej przeciwko powiększeniu działki sąsiedniej uznano za zasadny z uwagi na ujawnioną, zadawnioną kolizję interesów i konflikt między sąsiadami i uwzględniono w całości.

Ponadto rozpatrzeniu poddano 29 wniosków, niezależnie od terminu ich złożenia. Uwzględniono 24 wnioski, natomiast 5 wniosków nie może być uwzględnionych, ponieważ :

- 1..Wniosek Pani Marii de Weyher o pozostawienie ogrodów przydomowych i komórek na zapleczu budynku przy ul. Robotniczej 10.
Projektowana powierzchnia działki związanej z budynkiem nr 10a pozwala na racjonalne zagospodarowanie otoczenia budynku. Pozostała powierzchnia jest wystarczająca jako samodzielna działka budowlana ze znacznym udziałem powierzchni zielonych. Stanowić będzie jednocześnie barierę izolującą budynek nr 10a od uciążliwości zakładu "POLMO".
2. Wniosek Zespołu Składowic Lasów Państwowych deklarującego zaprzestania podziałów geodezyjnych.
Po wyburzeniu budynku przy ul. Bydgoskiej powstała możliwość uporządkowania rozgraniczeń nieruchomości i zapewnienia bezpośredniego dostępu do części działki ZSLP bezpośrednio z ul. Bydgoskiej, bez powodowania zbędnej uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej przy ul. Robotniczej poprzez utrzymywanie dojazdu do zabudowy gospodarczej pod oknami budynku mieszkalnego na sąsiedniej działce.
3. Wniosek Fabryki Mechanizmów Samochodowych "POLMO" dotyczący zamiany terenów w sąsiedztwie Zakładu i terenów zajętych przez garaże murowane przy ul. Robotniczej, będące własnością wnioskodawcy.
Ewentualne przyjęcie propozycji Zakładu nie umożliwiłoby rozwiązania problemów urbanistycznych występujących na tym terenie.
4. Wniosek P.J.ana Trzmielewskiego dotyczący ograniczenia uciążliwości powodowanych przez Odlewnię Aluminium "POLMO".
Wniosek nie wymaga dodatkowych ustaleń w opracowanym projekcie zmiany ponieważ uprawnienia sąsiadów są

zagwarantowane ustaleniami obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.
Ponadto wyniki badań stopnia uciążliwości Zakładu nie wykazują przekroczenia dopuszczalnych norm.

5. Wniosek Usługowo - Produkcyjnej Spółdzielni Pracy dotyczący podziału geodezyjnego działki.

Dokonanie podziału działki i sprzedaż działek powstałych po podzialej ako działki garażowe , spowodowałoby zablokowanie możliwości prawidłowego rozgraniczenia dwóch sąsiednich nieruchomości.

W związku z powyższym, Zarząd Miasta przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia zarzutów, protestów i wniosków wniesionych do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącego terenów w rejonie ulic : Bydgoska - Robotnicza - Na Grobli, celem przyjęcia zaproponowanego sposobu rozpatrzenia tych zarzutów, protestów i wniosków.

L. Holm

Z ca PREZYDENTA MIASTA
d/s Polityki Gospodarczej

mgr Jan Ogórowski
Członek Zarządu

Z A Ł A C Z N I K N r 1
do uchwały Nr XXIV/247/95
Rady Miejskiej
w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 grudnia 1995r.

W Y K A Z
Z A R Z U T Ó W, P R O T E S T Ó W
i W N I O S K Ó W
do projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego
dotyczącego terenów w rejonie ulic:
Bydgoska-Robotnicza-Na Grobli

Z A R Z U T Y

1. Dzierżawców ogrodów przydomowych i mieszkańców budynków przy ul. Bydgoskiej nr nr 19-45

Zainteresowani występują o pozostawienie ogrodów przydomowych jako działek rekreacyjnych oraz przeznaczenie pod garaże terenów przylegających do terenów przemysłowych.

2. Dzierżawców ogrodów przydomowych i zabudowań gospodarczych przy ul. Robotniczej 2 i 3

Zainteresowani występują przeciwko likwidacji ogrodów przydomowych.

Zgodnie z przedstawionym projektem zmiany na terenie dzierżawionym przewidziano wydzielenie działek budowlanych o funkcji mieszanej oraz wydzielenie drogi dojazdowej do tych działek.

3. Działkowców Pracowniczych Ogrodów Działkowych im. B.Chrobrego.

Zainteresowani występują przeciwko likwidacji ogrodów działkowych.

Zgodnie z przedstawionym projektem zmiany, na terenie będącym poza zakresem opracowania, przewidziano wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wytyczenie drogi dojazdowej do działek projektowanych na terenie objętym opracowaniem i będącym poza terenem opracowania.

P R O T E S T Y

1. Mieszkańcy budynku przy ul. Bydgoskiej nr 49.

Zainteresowani występują przeciwko powiększeniu działki sąsiada Józefa Grądzkiego (dz. nr. geod. 180, 179) .

Skarga na uciążliwość warsztatu samochodowego p. Grądzkiego. Skarga na nielegalny przejazd do działki 180 poprzez działkę nr geod. 177.

Zgodnie z przedstawionym projektem zmiany z działki przynależnej do budynku przewidziano wydzielenie części terenu na powiększenie działek sąsiednich.

2. Mieszkańcy budynku przy ul. Bydgoskiej 29

Zainteresowani występują przeciwko likwidacji ogrodów przydomowych.

Zgodnie z przedstawionym projektem zmiany na terenie istniejących ogrodów przydomowych przy budynku nr 29 przewidziano wydzielenie działek budowlanych o funkcji mieszanej oraz wydzielenie drogi dojazdowej do tych działek.

3. Protest właściciela posesji przy ul. Bydgoskiej nr 45.

Zainteresowana występuje przeciwko likwidacji ogrodów działkowych i przeprowadzeniu drogi w sąsiedztwie działki nr 175.

Zgodnie z przedstawionym projektem zmiany, na terenie będącym poza zakresem opracowania, przewidziano wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wytyczenie drogi dojazdowej do działek projektowanych na terenie objętych opracowaniem i będącym poza terenem opracowania, przebiegającej przy granicy działki zainteresowanej.

W N I O S K I

1. **Pani Maria de Weyher , Stargard Szczec. ul. Robotnicza 10a/4**
- wniosek o pozostawienie ogrodów przydomowych i komórek.
2. **Zespół Składowic Lasów Państwowych, Stargard Szczeciński
ul. Wojska Polskiego**
- podziały geodezyjne nieruchomości - nie przewidywane.
3. **Fabryka Mechanizmów Samochodowych "POLMO", Szczecin
Al. Wojska Polskiego 186**
- propozycja zamiany terenów między FMS "POLMO" a miastem.
4. **Pan Jan Trzmielewski , Stargard Szczec. ul. Robotnicza 9a
i mieszkańcy okolicznych ulic .**
- uciążliwości powodowane przez Odlewnię Aluminium "POLMO"
5. **Usługowo- Produkcyjna Spółdzielnia Pracy , Stargard
Szczeciński ul. Śląska nr 8**
- możliwość podziału geodezyjnego działki (zamiar wydzielenia
i sprzedaży działek garażowych).
Wniosek w sprawie podziału działki nr geod. 145 przy ul.
Robotniczej 7 i umożliwienie sprzedaży działek garażowych nie
został przyjęty, ponieważ jego uwzględnienie spowodowałoby
zablokowanie możliwości prawidłowego rozgraniczenia dwóch
sąsiednich nieruchomości.

Ponadto w związku z informacją Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Stargardzie Szczecińskim dotyczącą konieczności uwzględnienia w projekcie istniejących garaży murowanych wybudowanych ze środków własnych, autor projektu zmiany wyjaśnia, że w projekcie przyjęto zasadę współużytkowania terenu przez właścicieli garaży,

Z A Ł Ą C Z N I K N r 2
do uchwały Nr XXIV/247/95
Rady Miejskiej
w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 grudnia 1995r.

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

STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC :
BYDGOSKA - ROBOTNICZA - NA GROBLI



Załącznik nr 1

do Uchwały Nr ~~XXIV/247~~ 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
ROBOTNICZA - NA GROBLI - BYDGOSKA

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	11.
3.1.	USTALENIA OGÓLNE	11.
3.2.	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE	13.
II	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	
1.	RYSUNEK PLANU	
2.	SCHEMAT WYPOSAŻENIA TERENU W SIEĆ WODOCIĄGOWĄ I KANALIZACYJNĄ, NIE PODLEGA UCHWALENTU	
3.	SCHEMAT ZASAD ZAOPATRZENIA TERENU W CIEPŁO I GAZ, NIE PODLEGA UCHWALENTU	
4.	SCHEMAT ZASAD ZAOPATRZENIA TERENU W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ, NIE PODLEGA UCHWALENTU	
5.	SCHEMAT WYPOSAŻENIA TERENU W SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNĄ, NIE PODLEGA UCHWALENTU	
III	DOKUMENTACJA PLANU, NIE PODLEGA UCHWALENTU	
	Załącz. 1. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO	26.

PRZYRODNICZE / DZ.U. NR89/94, POZ. 415, ART. 10, UST. 2/

ZAŁ.2. PROGNOZA OKREŚLAJĄCA ZMIANĘ WARTOŚCI GRUNTÓW 28.

W ZWĄZKU Z UCHWALENIEM ZMIAN PLANU .DZ.U. NR89/94, POZ. 415, ART. 36, UST. 3/

ZAŁ. 3. DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PRACAMI PLANISTYCZNYMI

3.1. DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PODJĘCIEM PRAC PLANISTYCZNYCH

3.2. DOKUMENTY SPORZĄDZONE W TOKU OPRACOWANIA PROJEKTU PANU

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 Rudzko

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 /

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: Robotnicza - Na Grobli - -Bydgoska 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 obowiązującego Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczące części terenu oznaczonego symbolem MP.C.18, 010.KZ, i OM.C.17.L zlokalizowanego w rejonie ulic: Robotniczej - Na Grobli - Bydgoskiej.

Zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obowiązują jako przepisy prawa gminnego. Zmiany te 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, zarządzania oraz użytkowania terenów.

1.3. GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIAN PLANU

1. Zmiany ustaleń zachowują zasadniczą konstrukcję 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, dotyczące część jednostki elementarnej oznaczonej w 'Miejscowym planie ogólnym...' symbolem MP.C.18. W miejsce ustaleń szczegółowych dotyczących tego terenu wprowadza się ustalenia szczegółowe dla fragmentów terenu wydzielonych w zmianach planu i oznaczonych odpowiednio symbolami od MP.C.18/1 do MP.C.18/14.

Ponadto w granicach opracowania zmian planu znajduje się część terenu oznaczonego w 'Miejscowym planie ogólnym...' symbolem O10.KZ. i OM.C.17.L. Dla wymienionych terenów zostały wprowadzone zmienione ustalenia szczegółowe.

Podział terenów elementarnych dokonany jest z zachowaniem zasady ciągłości numeracji terenów 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 następującej zasady: ustalenia ogólne są kolejno uściślane ustaleniami podstawowymi a ustalenia podstawowe ustaleniami szczegółowymi. W przypadku sprzeczności ustaleń szczegółowych lub podstawowych z ustaleniami ogólnymi ustalenia te wprowadzają wyjątek do ustaleń ogólnych lub podstawowych obowiązujący wyłącznie na terenie, którego dotyczą dane ustalenia szczegółowe.

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

I.4. FORMALNY UKŁAD USTALEŃ CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

Zmiany planu dotyczą terenów należących do następujących kategorii przeznaczenia:

Tereny budowlane oznaczone symbolem:

MP jako tereny o funkcji mieszanej

itd zgodnie z planem ogólnym.

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 numeru kolejnej jednostki elementarnej wydzielonej w wyniku wprowadzenia zmiany planu. Powierzchnie jednostek elementarnych w ustaleniach planu podane są dla celów bilansowych jako wielkości orientacyjne. Tak więc o sposobie rozgraniczenia nie decyduje powierzchnia podana w części tekstowej ustaleń lecz rysunek planu.

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

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. Planuje się zasilanie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV. W przypadku wystąpienia dużego wzrostu zapotrzebowania mocy dopuszcza się lokalizację na obszarze opracowania nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.
 - 2.3.2. Przewiduje się rozbudowę sieci nn-0,4 kV. Docelowo zaleca się eliminację sieci napowietrznej i zastąpienie jej siecią kablową.
- 2.4. Telekomunikacja

Planuje się rozbudowę sieci telefonicznej rozdzielczej przy wykorzystaniu istniejącej kanalizacji telefonicznej. Obszar opracowania będzie obsługiwany przez telefoniczną szafkę kablową 3C.
- 2.5. Zaopatrzenie w gaz

W pobliżu obszaru opracowania zgodnie z planem ogólnym przewiduje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej II^o. Przewiduje się wykorzystanie gazu także dla ogrzewania obiektów kubaturowych.

2.6. Zaopatrzenie w ciepło

Przewiduje się możliwość przyłączenia do scentralizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej. Wariantowo planuje się wykorzystanie gazu dla opalania źródeł ciepła.

W związku z tym na obszarze opracowania przewiduje się możliwość poprowadzenia sieci ciepłociągów. Rezerwę terenu dla potrzeb prowadzenia sieci przewidziano pod powierzchnią jezdni i chodników.

Przy opalaniu gazem istniejące gazociągi niskiego ciśnienia można w miarę potrzeby wymienić na większe.

2.7. Zaopatrzenie w wodę

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa jest zaopatrywana w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej w ulicach Bydgoskiej i Robotniczej, o wystarczających parametrach techniczno-eksploatacyjnych. Planuje się rozbudowę sieci wodociągowej w rejonie planowanej zabudowy.

2.8. System kanalizacyjny

Istniejąca zabudowa obsługiwana jest komunalną siecią kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Bydgoskiej oraz Robotniczej. Planuje się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej, w rejonie planowanej zabudowy przy ul. Bydgoskiej.

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.

3. USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW O FUNKCJI MIESZANEJ

3.1. USTALENIA OGÓLNE (wg Miejscowego planu ogólnego)

Tereny o funkcji mieszanej służą celom mieszkaniowym i innym, w tym lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych, budowlanych, usług motoryzacyjnych, które tylko nieznacznie zakłócają zamieszkanie. Są to tereny w części zabudowane, na których przewiduje się utrzymanie, uzupełnienie i uporządkowanie zastanego zainwestowania.

3.1.1. Na terenach o funkcji mieszanej dopuszcza się lokalizowanie:

- 3.1.1.1. budynków mieszkaniowych;
- 3.1.1.2. budynków biurowych;
- 3.1.1.3. pojedynczych obiektów handlu detalicznego, gastronomicznych, hotelowych;
- 3.1.1.4. innych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych;
- 3.1.1.5. obiektów dla celów religijnych, kulturalnych, socjalnych zdrowotnych i sportowych;
- 3.1.1.6. ogrodnictw;
- 3.1.1.7. stacji benzynowych;
- 3.1.1.8. garaży i parkingów w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce oraz garaży i parkingów dla obsługi miasta, o ile nie są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów sąsiednich;
- 3.1.1.9. 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.

3.1.2. W szczególności na terenach o funkcji mieszanej nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze

sposobem użytkowania terenów o funkcji mieszanej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

- 3.1.3. 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

MP.C.18/1

2.42 ha

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP)
 - 1.2. Ze względu na uciążliwość istniejącego zakładu wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych. 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. Zabudowa frontowa w pierzei ul. Robotniczej do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową, zgodną charakterem z istniejącą zabudową historyczną.
 - 2.2. Wysokość zabudowy ograniczona do wysokości obiektów istniejących.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Dopuszczalny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do wydzielonych działek od ulicy Robotniczej lub Na Grobli;
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
 - 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.6
 - 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.7
 - 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych TZ = 0.2
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy - 2.0 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce zapewniające widoczność pojazdów na skrzyżowaniu.
 - 4.6. Na zapleczu działek ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.

cd. ustalenia MP.C.18/1

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu
- 5.1. Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Robotniczej i Na Grobli.

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

MP.C.18/2

[0.82 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP)
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.
 - 2.3. W głębi terenu w obrębie nowo wydzielanych działek w granicach terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalną linię zabudowy możliwość sytuowania budynków o wysokości do 2,5 kondygnacji, zalecane są wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Robotniczej.
 - 2.4. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. licząc od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych dopuszczalny z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Robotniczej.
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 nie urwardzonych TZ = 0.4
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Robotniczej - 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.

cd. ustalenia MP.C.18/2

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 Robotniczej.

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

MP.C.18/3

0,71 ha

1. Funkcja terenu

1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji innych niż mieszkaniowe. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard miejsc zamieszkania.

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.

2.3. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

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

3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Robotniczej.

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 nie utwardzonych TZ = 0.4

4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu

4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Robotniczej - 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.

cd. ustalenia MP.C.18/3

4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych 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 Robotniczej.

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

MP.C.18/4

0.50 ha

1. Funkcja terenu

1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP)

1.2. 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. Zabudowa frontowa w pierzei ul. Bydgoskiej do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową zgodną charakterem z istniejącą zabudową historyczną.

2.2. W budynku na posesji Bydgoska 9a ogólnodostępna brama przejazdowa.

2.3. Na działkach nowo projektowanych wysokość zabudowy do 2.5 kondygnacji. Zalecane są wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Bydgoskiej.

2.4. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. liczone od istniejącego poziomu terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

3.1. Posesje zabudowy frontowej w pierzei ulicy Bydgoskiej wydzielane z zachowaniem podziałów utrwalonych przez zabudowę historyczną.

3.2. Podział działek budowlanych dopuszczalny po wydzieleniu drogi dojazdowej MP.C.18/5.D oraz doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu.

3.3. Dostęp do nieruchomości od ulicy Bydgoskiej oraz od projektowanej drogi dojazdowej MP.C.18/5.D.

cd. ustalenia MP.C.18/4

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 nie utwardzonych TZ = 0.3
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy 1.2 m.
Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
 - 4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych 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 drodze dojazdowej MP.C.18/5.D.

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

MP.C.18/5.D

0.15 ha

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Droga gminna, wewnętrzna - dojazdowa dostępna poprzez bramę przejazdową - obsługa terenów oznaczonego w planie symbolami MP.C.18/4 i MP.C.18/6. Sięgacz zakończony placem gospodarczym.
2. Sposób zagospodarowania terenu
 - 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m
 - 2.2. Szerokość jezdni 5.0 m
 - 2.3. Chodniki dwustronne 2 x 1.0 m
 - 2.4. Od strony ulicy Bydgoskiej lokalizacja wjazdu bramowego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy. Zagospodarowanie o charakterze pieszojezdni zgodnie z zasadami zagospodarowania stref wyciszonego ruchu.
 - 2.5. Nawierzchnia jezdni i chodników z elementów drobnowymiarowych.
 - 2.6. Wzdłuż ulicy i placu gospodarczego zalecane dwustronne zadrzewienie.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Dostęp od ulicy Bydgoskiej poprzez bramę przejazdową /służebność gruntowa/.
4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu

cd. ustalenia MP.C.18/5.D

- 4.1. Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni i chodników.

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

MP.C.18/6

[0,19 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP)
 - 1.2. 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. Zabudowa frontowa w pierzei ul. Bydgoskiej do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową zgodną charakterem z istniejącą zabudową historyczną.
 - 2.2. Na działce nowoprojektowanej wysokość zabudowy do 2.5 kondygnacji. Zalecane wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Robotniczej.
 - 2.4. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Posesje zabudowy frontowej w pierzei ulicy Bydgoskiej wydzielane z zachowaniem podziałów utrwalonych przez zabudowę historyczną.
 - 3.2. Podział działek budowlanych dopuszczalny po wydzieleniu drogi dojazdowej MP.C.18/5.D oraz doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu.
 - 3.3. Dostęp do nieruchomości od ulicy Bydgoskiej oraz od projektowanej drogi dojazdowej MP.C.18/5.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

cd. ustalenia MP.C.18/6

- 4.3. Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych $TZ = 0.1$
- 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
- 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
- 4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych 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 ul. Bydgoskiej i drodze dojazdowej MP.C.18/5.D.

UWAGA! Istniejący budynek frontowy objęty ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

MP.C.18/7.D

[0.04 ha]

1. Funkcja terenu
- 1.1. Rezerwa terenu pod drogę gminną, wewnętrzną - dojazdową.
- 1.2. Do czasu realizacji funkcji docelowej utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
2. Sposób zagospodarowania terenu
- 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m
- 2.2. Szerokość jezdni 6.0 m
- 2.3. Chodniki dwustronne 2 x 1.0 m
- 2.4. Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej.
- 2.5. Zalecane wprowadzenie zadrzewienia wzdłuż drogi.
3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
- 3.1. Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni.

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

MP.C.18/8

[1.28 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji innych niż mieszkaniowe. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard miejsc zamieszkania .
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 dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej.
 - 2.3. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. licząc od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.1. Podział działek budowlanych dopuszczalny z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej.
 - 3.2. Dostęp do nieruchomości od ul. Bydgoskiej .
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 = 0.4
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy - 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
 - 4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych 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 Bydgoskiej.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe Bydgoska 21, 23, 29 i 31 objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

MP.C.18/9

[0.45 ha]

1. Funkcja terenu
 - 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP), preferowana funkcja mieszkaniowa.
 - 1.2. 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
 - 2.3. Wysokość zabudowy do 2.5 kondygnacji. Zalecane wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Bydgoskiej.
 - 2.4. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią frontowej zabudowy dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. licząc od poziomu istniejącego terenu.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
 - 3.2. Podział działek budowlanych dopuszczalny po wydzieleniu drogi dojazdowej MP.C.18/14.D oraz doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu.
 - 3.3. Dostęp do nieruchomości od ulicy Bydgoskiej oraz od projektowanej drogi dojazdowej MP.C.18/14.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 = 0.4
 - 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
 - 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
 - 4.6. Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych 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 drodze dojazdowej MP.C.18/14.D.

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

MP.C.18/10.D

[0.07 ha]

1. Funkcja terenu
- 1.1. Rezerwa terenu pod drogę gminną, wewnętrzną - dojazdową, obsługa terenów oznaczonych w planie symbolem MP.C.18/9.
2. Sposób zagospodarowania terenu
- 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m
- 2.2. Szerokość jezdni 6.0 m
- 2.3. Chodnik jednostronny 1.5 m
- 2.4. Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej.
- 2.5. Szpalerowe zadrzewienie wzdłuż wschodniej strony ulicy.
3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
- 3.1. Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni.

MP.C.18/11

[0.65 ha]

1. Funkcja terenu
- 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji niemieszkaniowych. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard miejsc zamieszkania
2. Kształtowanie zabudowy
- 2.1. Obiekty frontowe, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową.
- 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy.
- 2.3. Na działkach nowo projektowanych wysokość zabudowy do 2.5 kondygnacji. Zalecane wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Bydgoskiej.
- 2.4. Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. licząc od poziomu istniejącego terenu.

cd. ustalenia MP.C.18/11

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 3.1. Podział działek budowlanych dochodzących do ulicy Bydgoskiej z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej. Dostęp do nieruchomości od ul. Bydgoskiej .
- 3.2. Korekty rozgraniczeń parcel położonych w głębi terenu ograniczone do rozgraniczeń ustalonych w rysunku planu do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich ogrodów działkowych.

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 = 0.4
- 4.4. Ochrona istniejącego starodrzewu
- 4.5. Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy - 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 5.1. Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Bydgoskiej.

UWAGA! Teren w części objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

MP.C.18/12.D

[0.10 ha]

1. Funkcja terenu

- 1.1. Dojazd do terenu ogrodów działkowych. Rezerwa terenu pod drogę gminną, wewnętrzną - dojazdową, obsługa terenów oznaczonych w planie symbolami MP.C.18/11 i MP.C.18/13.

2. Sposób zagospodarowania terenu

- 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m
- 2.2. Szerokość pieszojezdni 5.0 m
- 2.3. Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej.
- 2.4. Zadrzewienie szpalerowe wschodniej strony drogi.
- 2.5. Pozostały teren uliczny do zagospodarowania jako zieleni.

3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 3.1. Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni.

MP.C.18/13

[0.13 ha]

1. Funkcja terenu
- 1.1. Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowych. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard miejsc zamieszkania na terenach sąsiednich.
2. Kształtowanie zabudowy
- 2.1. Obiekty istniejących garaży do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową - garażową.
- 2.2. Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy.
3. Zasady i warunki parcelacji terenu
- 3.1. Podział działek budowlanych dochodzących do drogi z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy.
4. Charakterystyka zagospodarowania terenu działek budowlanych
- 4.1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.4$
- 4.2. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.4$
- 4.3. Ochrona istniejącego starodrzewu. Wprowadzenie zadrzewienia szpalerowego od strony ulicy Bydgoskiej.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu
- 5.1. Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w drodze MP.C.12.D.

UWAGA! Teren w części objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

MP.C.18/14.D

[0.11 ha]

1. Funkcja terenu
- 1.1. Rezerwa terenu pod drogę gminną, wewnętrzną - dojazdową, obsługa terenów oznaczonych w planie symbolem MP.C.18/9.
2. Sposób zagospodarowania terenu
- 2.1. Szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m
- 2.2. Szerokość jezdni 5.0 m
- 2.3. Chodnik po stronie zabudowy 1.5 m

cd. ustalenia MP.C.18/14.D

- 2.4. Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej.
- 2.5. Zadrzewienie szpalerowe północnej strony drogi.

3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 3.1. Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni i chodników.

4. Tereny komunikacji

0.10.K.Z Odcinek ulicy Bydgoskiej - ulicy zbiorczej.

Żywopłoty i szpalerowe zadrzewienie północnej strony ulicy do zachowania i uzupełnień.

Pozostałe ustalenia wg Miejscowego planu ogólnego... bez zmian.

UWAGA! Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

OM.C.17 Odcinek ulicy Robotniczej - ulica lokalna.

Szpalerowe zadrzewienie zachodniej strony ulicy do zachowania i uzupełnień. Otwarty kanał do zachowania.

Pozostałe ustalenia wg Miejscowego planu ogólnego... bez zmian.

UWAGA! Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

Załącznik Nr 1

Prognoza skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, dotyczących terenu w rejonie ulic: Robotnicza - Na Grobli - Bydgoskiej

Prognoza została sporządzona z uwzględnieniem informacji zawartych w:

1. Projekcie Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącym terenu w rejonie ulic: Robotniczej - Na Grobli - Bydgoskiej;
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.

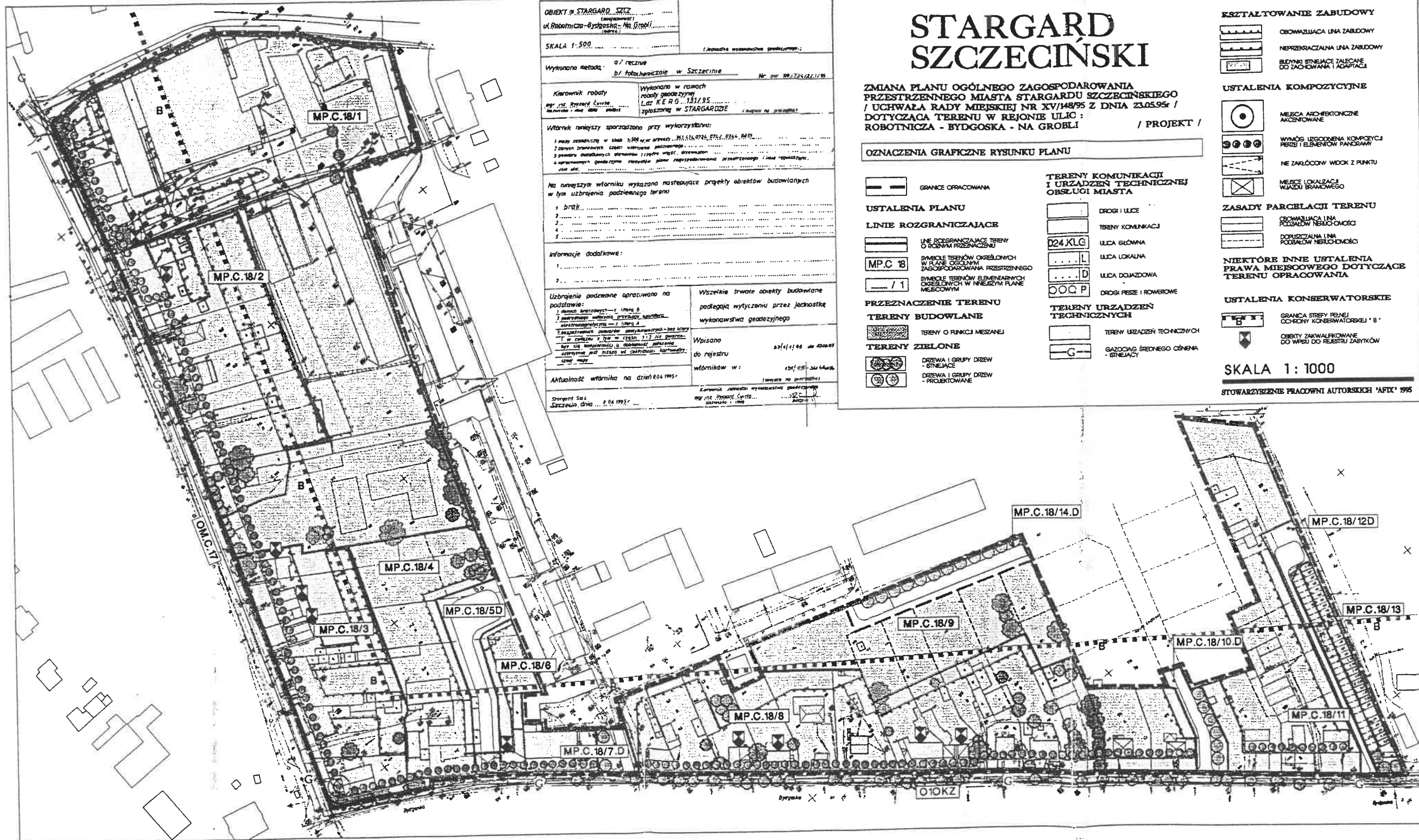
- ochrony sanitarnej, na podstawie wniosku Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego Państwowej Inspekcji Sanitarnej w Stargardzie Szczecińskim TSSE-NZ-198/985/95 z dnia 12.05.95 r.

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

Ustalenia planu zmierzają do poprawy warunków środowiska przyrodniczego, a w szczególności:

- zapewniają ochronę stniejącej zieleni na obszarze objętym opracowaniem,
- poprzez wskaźniki dopuszczalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału terenów zielonych i nieutwardzonych w obrębie działek budowlanych zmierzają do ochrony warunków przyrodniczych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc zamieszkania,
- eliminują funkcję mieszkaniową w strefie uciążliwości sąsiednich zakładów, wprowadzając strefę pośrednią izolującą tereny mieszkaniowe od terenów produkcyjno - składowych,
- wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard terenów mieszkaniowych.

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



OBJEKT STARGARD SZCZECIŃSKI
ul. Robotnicza-Bydgoska-Ma. Grobli
SKALA 1:500
Wykonano metodą: a/ ręcznie b/ fotokopię w Szczecinie
Kierownik robót: Wykonano w ramach: L.dz. K.E.R. 5... 131/95
Wzrostnik: Wzrostnik sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:500 z nr. arkusza... 2. danych branżowych... 3. danych ostatecznych... 4. danych ostatecznych...
Na niniejszym wzrostniku wykazano następujące projekty obiektów budowlanych w tym uzbrojenia podziemnego terenu:
1. budynek... 2. budynek... 3. budynek... 4. budynek... 5. budynek...
Informacje dodatkowe:
1. ... 2. ...
Uzbrojenie podziemne opracowano na podstawie:
1. danych branżowych... 2. danych branżowych... 3. danych branżowych... 4. danych branżowych...
Wszystkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.
Wpisano do rejestru: Wzrostnik w: 131/95
Aktualność wzrostnika na dzień 04.04.1995
Stargard Szczeciński, dnia 04.04.1995

STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD SZCZECIŃSKIEGO / UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ NR XV/148/95 Z DNIA 23.05.95 / DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC: ROBOTNICZA - BYDGOSKA - NA GROBLI / PROJEKT /

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY BUDOWLANE

TERENY ZIELONE

TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ TECHNICZNEJ OBSŁUGI MIASTA

TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

USTALENIA KOMPOZYCYJNE

ZASADY PARCELACJI TERENU

NIKTÓRE INNE USTALENIA PRAWA MIEJSCOWEGO DOTYCZĄCE TERENU OPRACOWANIA

USTALENIA KONSERWATORSKIE

SKALA 1:1000

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH "ARTIX" 1995

STARGARD SZCZECIŃSKI

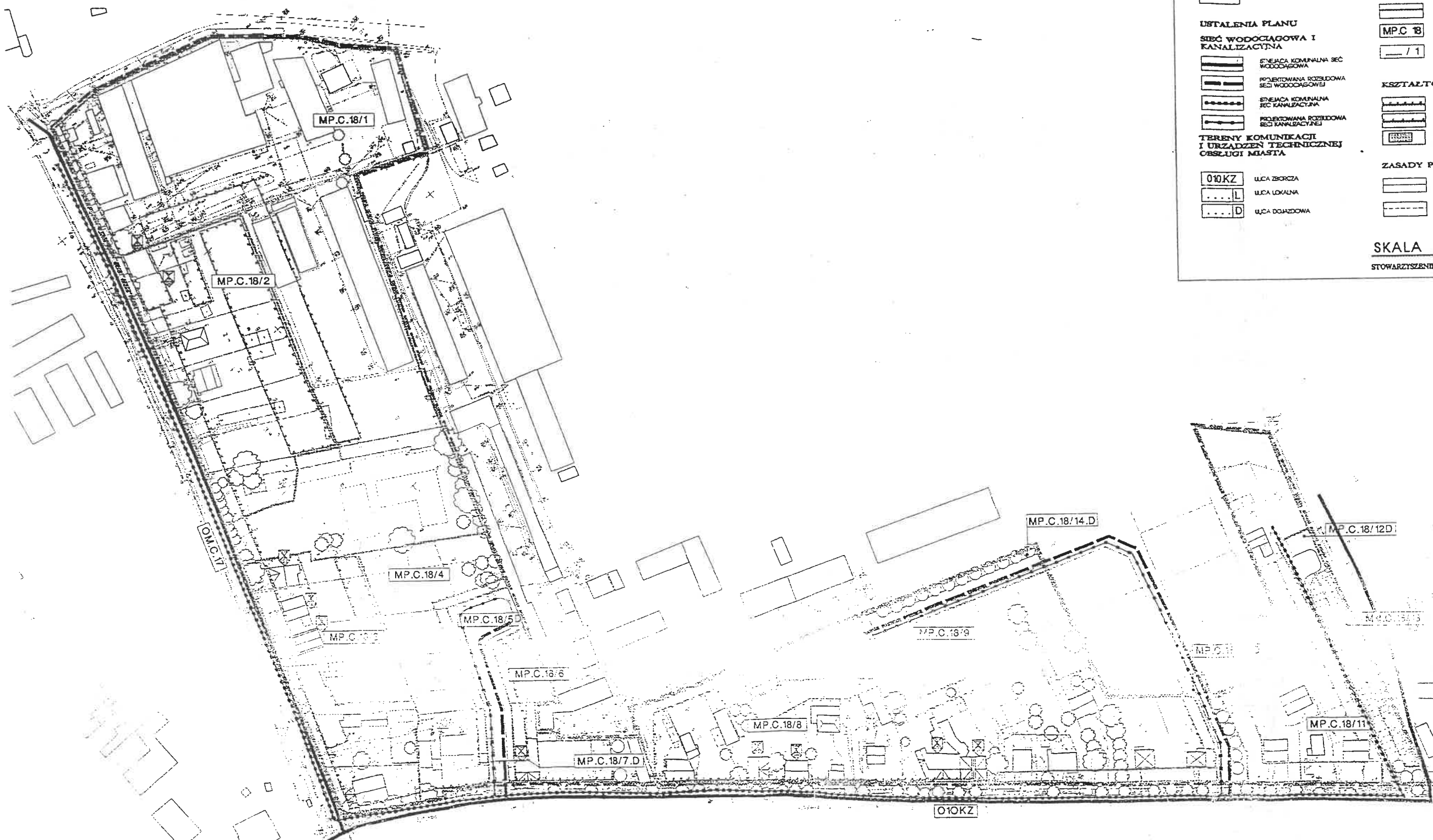
ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC :
ROBOTNICZA - BYDGOSKA - NA GROBLI
SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA / PROJEKT /

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

	GRANICE OPRACOWANIA		LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	USTALENIA PLANU		SYMBOLS TERENÓW OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA		SYMBOLS TERENÓW BUDOWANYCH OKREŚLONYCH W NIŻSZYM PLANIE MIEJSCOWYM
	SIEĆ KANAŁIZACYJNA		KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY
	PROJEKTOWANA ROZBUDOWA SIECI WODOCIĄGOWEJ		OBOWIĄZUJĄCA LINA ZABUDOWY
	SIEĆ KANAŁIZACYJNA		NIETRZEBRACZNA LINA ZABUDOWY
	PROJEKTOWANA ROZBUDOWA SIECI KANAŁIZACYJNEJ		BUDOWNOŚĆ SIECI ZALECANE DO ZACHOWANIA I ADAPTACJI
	TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ TECHNICZNEJ OBSŁUGI MIASTA		ZASADY PARCELACJI TERENU
	010KZ		OBOWIĄZUJĄCA LINA PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
	ULICA LOKALNA		DOPUSZCZALNA LINA PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
	ULICA DOJAZDOWA		

SKALA

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH "AFIX" 1995



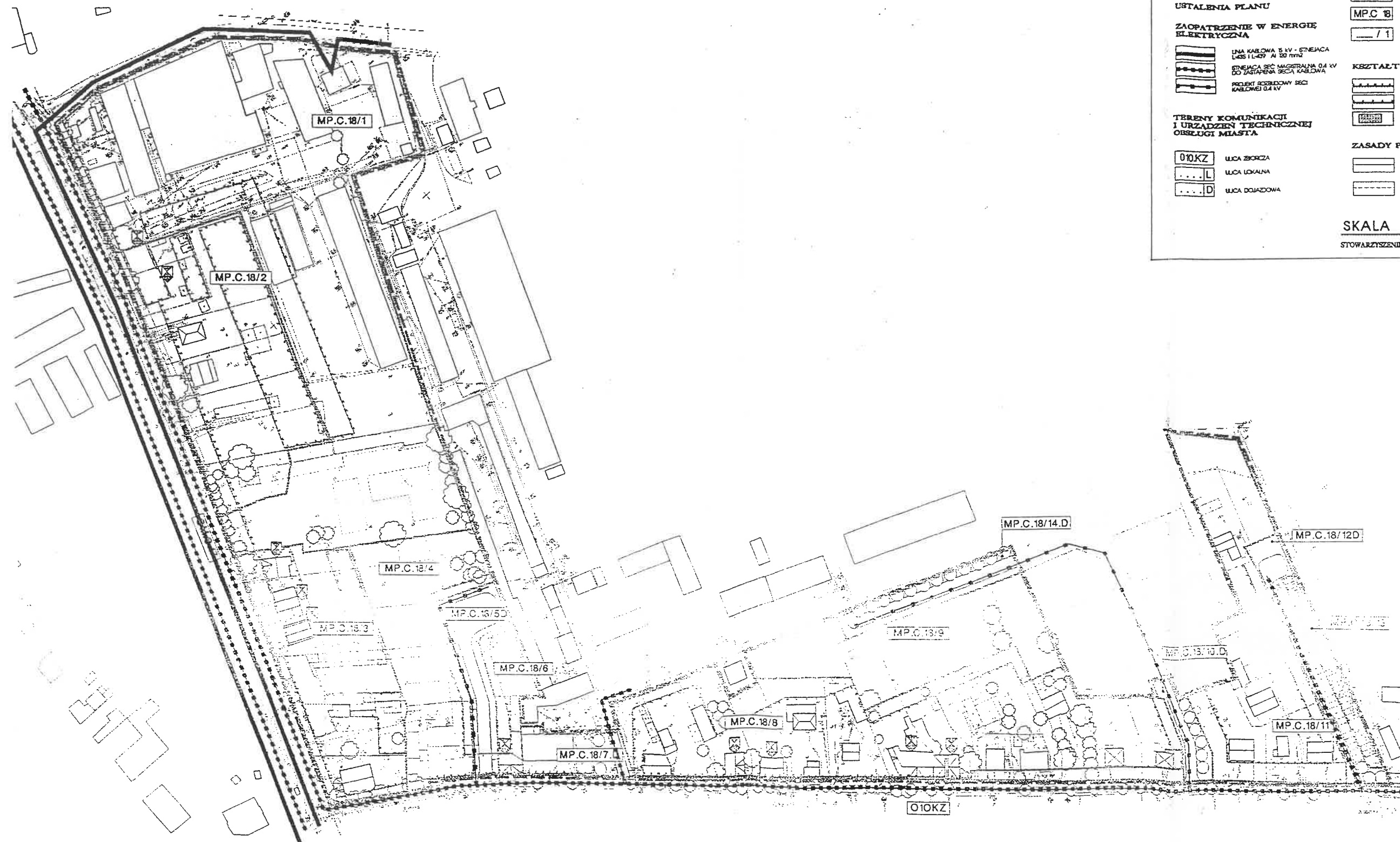
STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC:
ROBOTNICZA - BYDGOSKA - NA GROBLI
ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ / PROJEKT /

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

	GRANICE OPRACOWANIA		LINIE ROZGRANICZAJĄCE O RÓŻNYM PRZEDZIAŁOWANIU
	USTALENIA PLANU		SYMBOL TERENÓW OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ		SYMBOL TERENÓW BUDOWNICTWA OKREŚLONYCH W NIEKÓJYM PLANIE MIEJSCOWYM
	TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ TECHNICZNEJ OBSŁUGI MIASTA		Kształtowanie zabudowy
	010KZ ...L ...D		OBOWIĄZUJĄCA LINA ZABUDOWY NIEPRZERWANA LINA ZABUDOWY BUDOWNICTWA ZALECANE DO ZACHOWANIA I ADAPTACJI
	ULICA ZBIORCZA ULICA LOKALNA ULICA DOJAZDOWA		ZASADY PARCELACJI TERENU
			OBOWIĄZUJĄCA LINA PODZIAŁÓW NIEKÓJ-OKRĘGÓW DOPUSZCZALNA LINA PODZIAŁÓW NIEKÓJ-OKRĘGÓW

SKALA 0 m
STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSEK "AFIX" 1995



STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANY PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
DOTYCZĄCE TERENU W REJONIE ULIC:
ROBOTNICZA - BYDGOSKA - NA GROBLI

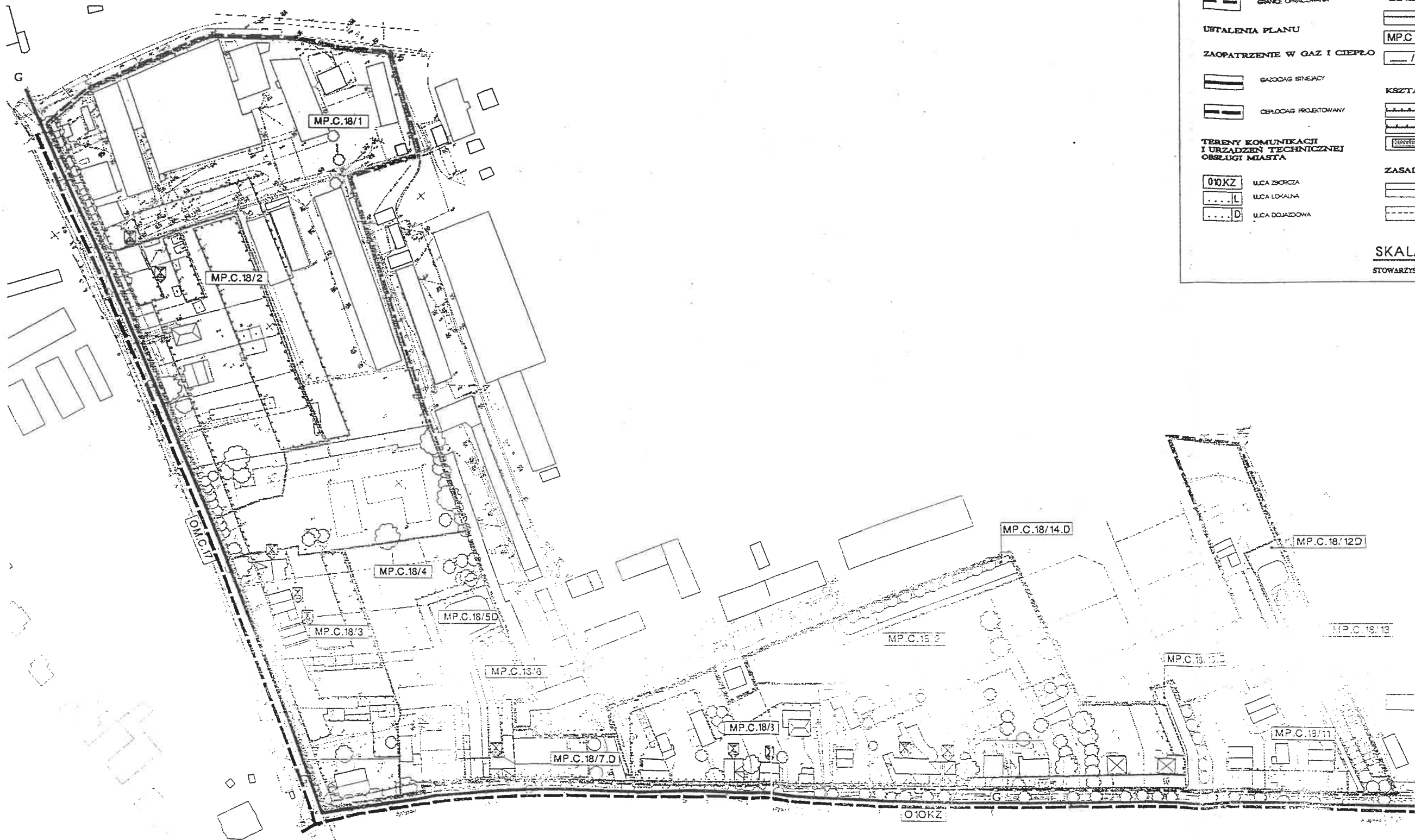
ZAPATRZENIE W GAZ I CIEPŁO

/ PROJEKT /

OZNACZENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU

	GRANICE OPRACOWANIA		LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	USTALENIA PLANU		LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEDZIAŁU
	ZAPATRZENIE W GAZ I CIEPŁO		SYMBOL TERENÓW OGÓLNOGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W PLANIE OGÓLNYM
			SYMBOL TERENÓW ELEMENTARNYCH OGÓLNOGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W PLANIE MIEJSCOWYM
			KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY
			OBOWIAZUJĄCA LINA ZABUDOWY
			NEPRZECIĄGALNA LINA ZABUDOWY
			BUDOWNI WNIEMAJĄCE ZALECANE DO ZACHOWANIA I ADAPTACJI
	TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZENI TECHNICZNEJ OBSŁUGI MIASTA		ZASADY PARCELACJI TERENU
			OBOWIAZUJĄCA LINA PODZIAŁÓW NIEŁOCHOWOŚCI
			DOPUSZCZALNA LINA PODZIAŁÓW NIEŁOCHOWOŚCI

SKALA 1:1000
STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH "ARFAX" 1996



Załącznik 2

PROGNOZA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ GRUNTÓW W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO,
REJONU ULIC: BYDGOSKA - ROBOTNICZA - NA GROBLI

BIEGLY

Rzeczoznawca d/s Szacowania
Nieruchomości (Upr. M.G.P. nr 280
z dnia 28.03.1993 r.)

inż. Halina Jędrzej

Stargard Szcz., ul. Sucharskiego 3 B/3

- 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 .

Podstawa opracowania zmian w rejonie ulic : Robotnicza - Na Grobli - Bydgoska .

2. 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: Robotnicza - Na Grobli - Bydgoska,

- pozwala zauważyć, że:
- przeciętna cena rynkowa 1,0 m² gruntu wahała się w granicach od 6,00 - 16,00 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.	MP.C. 18/1 (Skarb Państwa użytk.wiecz.)	2,42	Funkcja mieszana produkcyjno - - usługowa Zmiana standardu otoczenia Podział geodezyjny działek razem :	+ 25 + 15 + 10 + 50	+ 7,5 % + 4,5 % + 3,0 % + 15 %
2.	MP. C. 18/2 (Skarb Państwa użytk.wiecz.)	0,82	Wydzielenie geodezyjne działek Funkcja mieszkaniowa Uporządkowanie otoczenia razem :	+ 10 + 10 + 15 + 35	+ 3 % + 3 % + 4,5 % + 10,5 %
3.	MP. C.18/3 (własność osób fizycznych)	0,71	Funkcja mieszkaniowa Uporządkowanie otoczenia Podział geodezyjny działek razem :	+ 10 + 15 + 10 + 35	+ 3 % + 4,5 % + 3 % + 10,5 %
4.	MP. C. 18/4 (miasto i własność osób fizycznych)	0,50	Funkcja mieszana (handel + usługi itp.) Wydzielenie geodezyjne działek 8 Uporządkowanie otoczenia Dozbrojenie terenu w sieci : telefoniczną , wodociąg , gaz , kanalizacyjną , energię elektryczną , drogę utwardzoną razem :	+ 20 + 10 + 15 + 55 + 100	+ 6 % + 3 % + 4,5 % + 16,5 % + 30 %
5.	MP. C. 18/5 D (miasto)	0,15	Teren ogólnodostępny		
6.	MP. C. 18/6 (Skarb Państwa użytk.wiecz.)	0,19	Funkcja mieszana (handel + usługi itp.) Wydzielenie geodezyjne działek Uporządkowanie otoczenia Dozbrojenie terenu : - w energię i gaz , telefon - wodociąg i kanalizację - droga utwardzona razem :	+ 20 + 10 + 15 + 15 + 20 + 20 + 100	+ 6 % + 3 % + 4,5 % + 4,5 % + 6 % + 6 % + 30 %
7	MP. C. 18/7D (Skarb Państwa użytk.wiecz.)	0,04	Teren ogólnodostępny		

1	2	3	4	5	6
8.	MP.C. 18/8 (miasto + użytk. wiecz. osób fizy.)	1,28	Funkcja mieszkaniowa Zmiana standardu otoczenia Podział geodezyjny działek razem :	+ 10 + 15 + 10 + 35	+ 3 % + 4,5 % + 3,0 % + 10,5 %
9.	MP. C. 18/9 (miasto)	0,45	Funkcja mieszkaniowa Zmiana standardu otoczenia Podział geodezyjny terenu Dozbrojenie pełne razem :	+ 10 + 15 + 10 + 65 + 100	+ 3 % + 4,5 % + 3 % + 19,5 % + 30 %
10.	MP. C. 18/10 D (miasto)	0,07	Teren ogólnodostępny		
11.	MP.C.18/11 (miasto i użytk. wiecz. osób fizy.)	0,65	Funkcja mieszkaniowa Podział działek Zmiana standardu otoczenia razem :	+ 10 + 10 + 15 + 35	+ 3 % + 3 % + 4,5 % + 10,5 %
12.	MP. C. 18/12 D (miasto)	0,10	Teren ogólnodostępny		
13.	MP.C.18/13 (miasto)	0,13	Funkcja mieszkaniowa Zmiana standardu otoczenia Podział geodezyjny terenu Dozbrojenie terenu razem :	+ 10 + 15 + 10 + 60 + 95	+ 3 % + 4,5 % + 3 % + 18 % + 28,5 %
14.	MP. C. 18/14 D (miasto)	0,11	Teren ogólnodostępny		
—	—	—	Średni wskaźnik	+ 65	+ 19,50 %

WNIOSKI I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie przedstawia przewidywaną (prognozowaną) zmianę wartości gruntów , na objętym opracowaniem terenie czyli przyrost wartości terenów o 65,00 % oraz przewidywaną stawkę w wysokości 19,50 % , 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 05 sierpnia 1995 r .
 1. Tereny o funkcji mieszanej - 9,00 zł/m²
 2. Tereny ogólnomieszkaniowe - 7,00 - 16,00 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 .

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

