

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla
Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

Dział I
USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr LIII/419/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r. oraz uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 08 września 2011 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja, zwaną dalej zmianą planu.

2. Przedmiotem zmiany planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenu na cele przystani morskiej oraz terenów otwartych, wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 6,5399 ha położony w obrębie geodezyjnym Karsibór 15, ograniczony:

- 1) od strony północnej i wschodniej wodami kanałów Mulnik i Rzecki Nurt, stanowiącymi morskie wody wewnętrzne;
- 2) od strony zachodniej – wschodnią granicą działki ewidencyjnej nr 231;
- 3) od strony południowej – północnymi granicami działek ewidencyjnych: nr 233/2 i jej przedłużeniem do wschodniej granicy działki nr 231, nr 234/2, nr 235/2 i jej przedłużeniem do wschodniej granicy działki 238/1.

2. Granice zmiany planu ustala rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Zmiana planu reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

4. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) **TP** – tereny przystani morskich;
- 2) **TO** – tereny otwarte.

Rozdział 2

ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w zmianie planu terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;
- 4) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika Nr 1 – rysunku zmiany planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady i warunki ochrony;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej.

3. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu.

5. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania – według wymiarowania na rysunku lub w tekście zmiany planu.

6. Tereny elementarne oznaczone są w tekście oraz na rysunku zmiany planu symbolami określającymi symbol przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki planistycznej oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: TP.VI.01.

7. Na rysunku zmiany planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) oznaczenia terenów elementarnych;
- 3) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ilekczo w zmianie planu używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed tę linię elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, takich jak: pochylnie, tarasy, schody;
- 4) **kondygnacja** – oznacza to kondygnację nadziemną w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 5) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35°;
- 6) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35°;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem, że chodzi o powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 11) **plenerowe urządzenia rekreacyjne** – ławki parkowe, altany, urządzenia do ćwiczeń w plenerze (typu fitness), miejsca widokowe, miejsca do grillowania itp.

Dział II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych oraz obiektów małej architektury i plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 3) sposób pomiaru wysokości zabudowy – od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obiektu, nie licząc ścian attykowych, szczytowych i ogniowych, kominów, urządzeń technicznych itp.;
- 4) planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, a nie są znakami nawigacyjnymi, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji;
- 5) projektowane urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni światła bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji.

§ 6.1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania nieruchomości po granicach terenów elementarnych;
- 2) dopuszczenie łączenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 3) zakaz dokonywania podziałów terenu na działki za wyjątkiem wydzielen pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze zmianą planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) dostęp do terenu przystani od strony lądu i od strony morskich wód wewnętrznych;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu z ul. 1 Maja poprzez projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu;
- 3) zasady organizacji parkowania:
 - a) lokalizacja inwestycji uwarunkowana jest umieszczeniem na jej terenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:
 - 1 miejsce na 1 miejsce do cumowania,
 - 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe dla funkcji wymienionej w §16 ust. 3 pkt 2,
 - b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w pkt a,

- c) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie elementarnym przeznaczonym pod lokalizację przystani morskiej dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - b) nowe sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne – ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy 1 Maja (poza obszarem zmiany planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się docelowo nową kanalizacją sanitarną do projektowanej kanalizacji sanitarnej na terenie wyspy Karsibór w ulicy 1 Maja (poza obszarem zmiany planu);
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań w zakresie ścieków sanitarnych poprzez zastosowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi – szczelnych zbiorników bezodpływowych o odpowiedniej konstrukcji, uwzględniającej położenie na terenie zagrożonym powodzią oraz ze szczelnym włazem, wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1% – ustala się zakaz lokalizacji lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 6) na terenie elementarnym przeznaczonym pod lokalizację przystani morskiej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się docelowo nową kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych do projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie wyspy Karsibór w ul. 1 Maja (poza obszarem zmiany planu);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych w indywidualnych i lokalnych zbiornikach bezodpływowych o odpowiedniej konstrukcji, uwzględniającej położenie na terenie zagrożonym powodzią oraz ze szczelnym włazem, wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1% i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem zmiany planu;
- 11) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiornika gazu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

- b) energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu, poprzez istniejącą lub nową stację transformatorową SN/nn;
- 14) stację transformatorową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu dojazdu sprzętem specjalistycznym;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) na terenie elementarnym przeznaczonym pod lokalizację przystani morskiej dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach tego terenu, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 17) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m.

Rozdział 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY /I KRAJOBRAZU

§ 10.1. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach dwóch istniejących prawnych form ochrony przyrody:

- 1) obszar specjalnej ochrony ptaków **Natura 2000 „Delta Świny”**, kod obszaru PLB 320002;
- 2) specjalny obszar ochrony siedlisk **Natura 2000 „Wolin i Uznam”**, kod obszaru PLH 320019, mający znaczenie dla Wspólnoty.

2. Na terenie objętym zmianą planu zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. Przedsięwzięcia na obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych.

4. Ustala się nakaz połączenia terenów otwartych TO.VI.02 i TO.VI.03 oraz terenu siedliska 1330-1 o pow. 87,2 m² położonego w terenie TP.VI.01 przepustem, umożliwiającym swobodny przepływ wód oraz migrację płazów.

§ 11. Teren objęty zmianą planu położony jest w strefie ekspozycji miasta i chronionych terenów wstecznej delty Świny – wymogi ochrony krajobrazu są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe zmiany planu – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW

§ 12. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

Rozdział 5

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WYNIKAJĄCE

Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

§ 13.1. Teren objęty zmianą planu położony jest w całości w obszarze pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych, w skład którego wchodzi:

- 1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, o granicach ustalanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, o granicach ustalanych w oparciu o przepisy odrębne.

2. Na terenie pasa nadbrzeżnego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Pas techniczny stanowi, na mocy przepisów odrębnych, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Zmiana zagospodarowania terenu na cele związane z prowadzeniem gospodarki rybackiej, sportów i turystyki wodnej wymagać będzie określenia granic przystani morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obszar przystani morskiej podlegać będzie wyłączeniu z pasa technicznego i ochronnego.

6. Do czasu realizacji procedur opisanych w ust. 4 i 5 obowiązują zapisy ust. 1 – 3.

§ 14.1. Teren objęty zmianą planu położony jest w całości w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1% o głębokości od 0,5 do 2,0 m, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalny poziom projektowanej nawierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę przystani morskiej: 1,50 m n.p.m., z zastrzeżeniem, że dla budowli hydrotechnicznych, w tym nabrzeży, obowiązują przepisy odrębne.

3. Ustala się minimalny poziom posadowienia parterów obiektów budowlanych agroturystycznych: 1,80 m n.p.m.

4. Ustala się stosowanie lekkich technologii oraz zakaz podpiwniczania budynków.

5. Realizacja obiektów agroturystycznych przeznaczonych pod pobyt ludzi możliwa pod warunkiem zapewnienia dróg ewakuacji.

§ 15.1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

Dział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

Rozdział 1

USTALENIA DLA TERENÓW PRZYSTANI MORSKICH

§ 16. 1. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się teren o symbolu TP.VI.01 z przeznaczeniem na przystań morską.

2. Przeznaczenie podstawowe przystani morskiej – rybacka.

3. Na terenie przystani dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów związanych z obsługą przystani: magazynowych, socjalnych i gospodarczych;
- 2) obiektów o funkcji agroturystycznej – zgodnie z ustaleniem §14 ust. 5;
- 3) obiektów i urządzeń oznakowania nawigacyjnego wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości;
- 4) slipu do wodowania łodzi i sprzętu pływającego;
- 5) urządzeń technologicznych i ratunkowych związanych z obsługą przystani;
- 6) wiat, zadaszeń;
- 7) obiektów małej architektury;
- 8) plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 9) masztów flagowych;
- 10) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla potrzeb własnych;
- 11) dojść i dojazdów;
- 12) zieleni naturalnej oraz urządzonej;
- 13) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie przystani dopuszcza się zmianę linii brzegowej oraz budowę nabrzeży i umocnień brzegowych według potrzeb technologicznych.

§ 17. Ustalenia dla terenu TP.VI.01 o powierzchni 0,5786 ha:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) teren lokalizacji przystani morskiej – rybackiej – dla obsługi do 10 jednostek pływających o długości do 10,0 m,
- b) dopuszcza się lokalizację basenu przystani w głębi lądu, w strefie 20 m od północnej granicy terenu,
- c) dopuszcza się wykorzystanie nabrzeży do cumowania niewielkich jednostek turystycznych, w tym kajaków,
- d) dopuszcza się lokalizację funkcji agroturystycznej o wielkości do 30 miejsc pobytowych;

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2,5 m od linii nabrzeża oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, stanowiących jednorodny zespół,
- c) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji,
- d) dachy symetryczne – strome, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci 35-45°, kryte trzcina, drewnem, dachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości – dla obiektów związanych z funkcją przystani, o rozpiętości konstrukcji powyżej 10,0 m, dopuszcza się dachy niskie,
- e) elewacje oraz elementy małej architektury związanej z obiektami i zagospodarowaniem terenu – z zastosowaniem materiałów naturalnych i tradycyjnych, jak drewno, kamień, strzecha trzciniowa, tynkowany mur, ryglówka,
- f) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- g) powierzchnia zabudowy obiektami wymienionymi w §16 ust. 3 pkt 2 – do 40% powierzchni terenu zabudowy,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,6,
- i) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
- j) dopuszcza się budowę nabrzeża dla potrzeb cumowania lub kotwienia pomostów wychodzących na obszar morskich wód wewnętrznych, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej;

4) **zasady i warunki ochrony:**

- a) teren położony w obszarach Natura 2000 PLB 320002 „Delta Świny” i Natura 2000 PLH 320019 „Wolin i Uznam”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - b) termin rozpoczęcia prac budowlanych – poza sezonem lęgowym gatunków chronionych (ptaków), tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 31 sierpnia – w przypadku braku możliwości przesunięcia terminu prac budowlanych należy uzależnić go od wyników kontroli ornitologicznej potwierdzającej brak lęgowisk lub uzyskania derogacji na płoszenie i zniszczenie siedlisk gatunków chronionych,
 - c) zakaz składowania materiałów oraz lokalizacji zaplecza budowy poza terenem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w pkt 2 lit. a,
 - d) teren przystani morskiej – obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 6,
 - e) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
 - f) w granicach terenu elementarnego TP.VI.01 w części południowo-wschodniej znajduje się chronione siedlisko przyrodnicze 1330-1 o pow. 87,2 m²;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) dostęp do terenu drogą wodną,
 - b) obsługa z ul. 1 Maja poprzez projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy 1 Maja – poza obszarem zmiany planu, zgodnie z ustaleniami § 9,
 - b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/nn.

Rozdział 2

USTALENIA DLA TERENÓW OTWARTYCH

§ 18. 1. Na terenie objętym zmianą planu wyznacza się tereny otwarte o symbolach: TO.VI.02 i TO.VI.03.

2. Tereny otwarte TO przeznacza się na cele podstawowe – rolnicze – łąk i pastwisk o użytkowaniu ograniczonym – ze względu na ich znaczenie przyrodnicze – do wypasu bydła i koni oraz koszenia, z dopuszczeniem pozyskiwania trzciny pod kontrolą specjalisty – przyrodnika.

3. Na terenach otwartych, wyłącznie w miejscach wskazanych w zmianie planu, dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, funkcję turystyczną ekologiczną, a w jej ramach lokalizację:

- 1) ścieżki dydaktycznej na poziomie terenu;
- 2) wieży obserwacyjnej o konstrukcji ażurowej;
- 3) tablic i znaków informacyjnych.

4. Inne użytkowanie terenów otwartych, poza ustalonym w ust. 2 i 3, jest niedopuszczalne.

5. Na terenach otwartych wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem obiektu wskazanego w ust. 3 pkt 2.

6. Na terenach otwartych wprowadza się zakaz lokalizacji trwałej infrastruktury, w tym utwardzonych dróg, zakaz lokalizacji zaplecza budowy, a także zakaz nasadzeń drzew, krzewów oraz upraw.

§ 19. Ustalenia dla terenów **TO.VI.02** o powierzchni 0,0984 ha i **TO.VI.03** o powierzchni 5,8629 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – tereny otwarte – trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska);

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem ustalenia pkt b,
- b) na terenie TO.VI.03 dopuszcza się lokalizację obiektu wymienionego w § 18 ust. 3 pkt 2 – wieży obserwacyjnej o konstrukcji ażurowej, drewnianej lub drewniano-stalowej, o posadowieniu uwzględniającym położenie w strefie wody 1% oraz o maksymalnej wysokości 6,0 m,
- c) na terenie TO.VI.03 dopuszcza się lokalizację ścieżki dydaktycznej nieutwardzonej na poziomie terenu oraz tablic i znaków informacyjnych, wymienionych w § 18 ust. 3 pkt 1 i 3;

- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady i warunki ochrony:**
 - a) teren położony w obszarach Natura 2000 PLB 320002 „Delta Świny” i Natura 2000 PLH 320019 „Wolin i Uznam”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
 - b) teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
 - c) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z ul. 1 Maja poprzez projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu,
 - b) dopuszcza się dostęp pieszy do ścieżki dydaktycznej wymienionej w pkt 2 lit. c z terenu TP.VI.01;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – zakaz realizacji sieci inżynierskich.

Dział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20.1. Dla terenu TP ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

2. Dla terenów TO nie ustala się stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w wyniku ustaleń zmiany planu nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, obszaru VI – Karsibór, uchwalonym uchwałą Nr XXVI/226/2007 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 126, poz. 2549).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście.

Przewodniczący Rady Miasta

Dariusz Śliwiński

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ŚWINOUJŚCIE DLA OBSZARU VI - KARSIBÓR W REJONIE ULICY 1 MAJA
SKALA 1:1000



LEGENDA

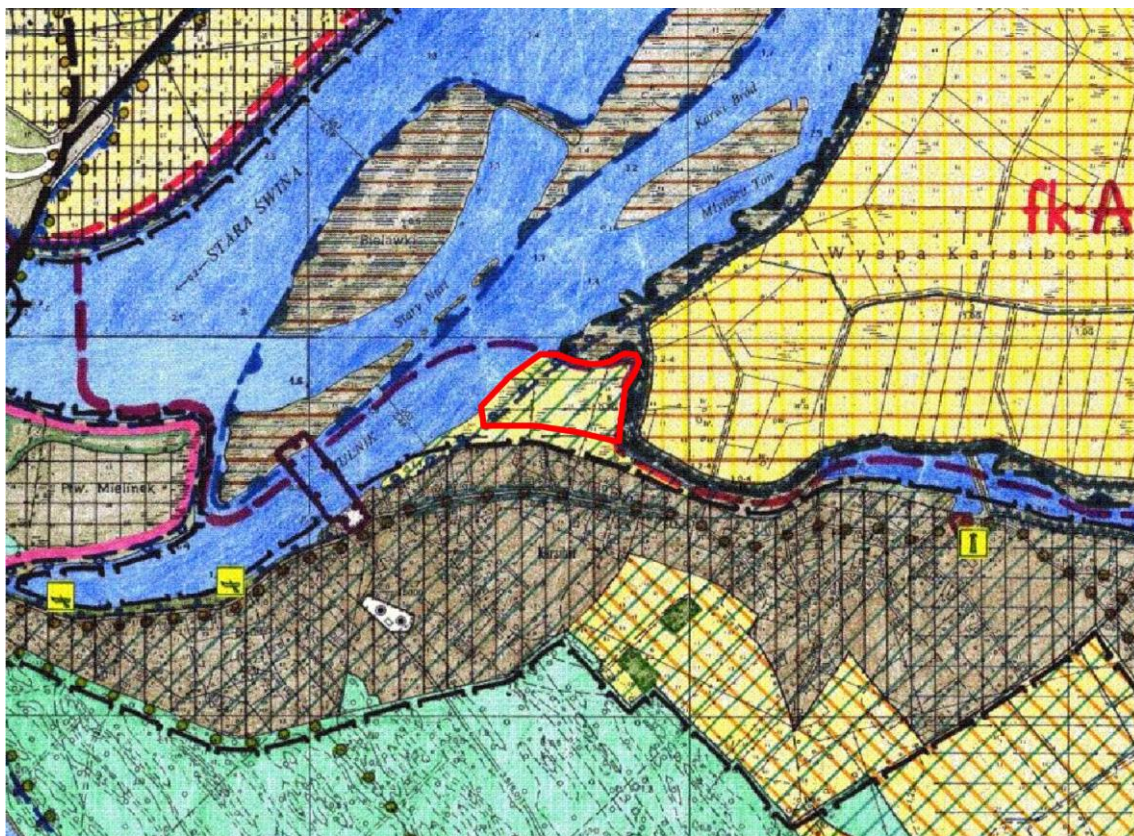
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
- TP.VI.01** OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
 - TP** TEREN PRZYSTANI MORSKIEJ
 - TO** TERENY OTWARTE
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**
 - GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKICH WOD WEWNĘTRZNYCH
 - OBSZAR PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKICH WOD WEWNĘTRZNYCH
- CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE**
 - 1130 - LUSCIA RZEK (ESTUARIA)
 - SOLIŃSKA NADMORSKIE (GLAJCOK PUCYNIEŁAŁA CZĘŚĆ - ZBIOROWISKA NADMORSKIE)
 - 1330-1 - HALOFILNE ŁĄKI I PASTWISKA
 - 1330-2 - HALOFILNE POŁSZYNARY
- SIEDLISKA PIAŻÓW
- STANOWISKA CHRONIENIA KATUNÓW ROŚLIN W SĄSIEDZTWIE TERENU PRZYSTANI
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PROPONOWANA LOKALIZACJA WIEŻY OBSERWACYJNEJ



WYKAZ DOKUMENTÓW PODLEGAJĄCYCH 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja, uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. 2. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 3. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 4. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 5. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja.	WYKAZ DOKUMENTÓW PODLEGAJĄCYCH 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja, uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. 2. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 3. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 4. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 5. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja.	WYKAZ DOKUMENTÓW PODLEGAJĄCYCH 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja, uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. 2. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 3. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 4. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 5. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja.	WYKAZ DOKUMENTÓW PODLEGAJĄCYCH 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja, uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. 2. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 3. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 4. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 5. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja.	WYKAZ DOKUMENTÓW PODLEGAJĄCYCH 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja, uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. 2. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 3. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 4. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja. 5. Uchwała nr 232/2014 z dnia 28.03.2014 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru VI - Karsibór w rejonie ulicy 1 Maja.
--	--	--	--	--



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE skala 1 : 20 000

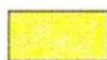


LEGENDA

GRANICE

-  TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  PASA TECHNICZNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH ustalone/zaprojektowane, DO NEGOCJACJI

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

-  UŻYTKI ROLNE
-  WODY MORZA TERYTORIALNEGO / MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

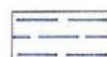
FIZJONOMIA KRAJOBRAZU

-  GRANICE STREF OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU - PROPONOWANE
-  STREFY KONTYNUACJI FIZJONOMII KRAJOBRAZU
-  STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII KRAJOBRAZU

KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA

-  AGROTURYSTYKA

REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

-  TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2016 r. do 26 stycznia 2017 r., w ustalonym terminie do dnia 16 lutego 2017 r. nie wniesiono uwag.

Ze względu na brak uwag dotyczących projektu zmiany planu nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LIII/419/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 6,54 ha, położony w granicach administracyjnych miasta Świnoujście – w jego południowej części, na północnym cyplu wyspy Karsibór, w sąsiedztwie kanałów wodnych Mulnik i Rzecki Nurt, stanowiących morskie wody wewnętrzne.

Opracowanie projektu zmiany planu miało na celu wskazanie terenów dla potrzeb gospodarki rybackiej, agroturystyki, sportów i turystyki wodnej oraz różnorodnych usług towarzyszących wyżej wymienionym funkcjom.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miasta Świnoujście, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późniejszymi zmianami) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 r. poz. 353, z późniejszymi zmianami). Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych, koncepcji i projektu zmiany planu uwzględnione zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w zmianie planu z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych.

Projekt zmiany planu sporządzony został w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego ogłoszono w dniu 10 września 2014 r. w prasie lokalnej - „Głosie Szczecińskim”, a także przez umieszczenie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujście (w dniach od 10 września 2014 r. do 5 listopada 2014 r.) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście – zgodnie z art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art. 39 ust.1 ustawy o uioś;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (zawiadomienie znak: WUA.6721.11.2014.JD z dnia 1 września 2014 r.) – zgodnie z art.17 pkt 2 ustawy o pizp;
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 4 września 2014 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu – zgodnie z art. 53 ustawy o uioś;
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując wnioski do planu – zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o pizp;
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – zgodnie z art.17 pkt 5 ustawy o pizp;
- 6) uzyskano wymagane uzgodnienia i opinie do projektu zmiany planu miejscowego – zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o pizp;

- 7) uzyskano opinie o projekcie zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu – art. 54 ust. 1 ustawy o uioś;
- 8) wprowadzono w projekcie planu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 19 grudnia 2016 r. w prasie lokalnej, a także przez umieszczenie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujście (w dniach od 19 grudnia 2016 r. do 17 lutego 2017 r.) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście. Wyłożenia dokonano w terminie od 28 grudnia 2016 r. do 26 stycznia 2017 r. i zorganizowano w czasie jego trwania, w dniu 17 stycznia 2017 r., dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami – zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art. 39 i art. 54 ust. 2 ustawy o uioś;
- 9) wyznaczono termin do 16 lutego 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art. 39 i art. 54 ust. 3 ustawy o uioś;
- 10) w wyznaczonym terminie nie zgłoszono uwag – ze względu na brak uwag nie rozstrzygnięto o sposobie ich rozpatrzenia; informacja dotycząca rozpatrzenia uwag zawarta jest w załączniku Nr 3 do projektu uchwały.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miasta Świnoujście, w którym, w § 20 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu TP - przystani morskiej w wysokości 30%. Dla terenów otwartych (TO) nie ustalono stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w wyniku ustaleń zmiany planu nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

W dniu 7 października 2014 r. przeprowadzona została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasto Świnoujście wraz z oceną postępów w opracowaniu planów miejscowych i programem ich sporządzania”. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Świnoujście przekazał Radzie Miasta Świnoujście wyniki „Analizy”. Rada Miasta Świnoujście podjęła w dniu 23 października 2014 r. Uchwałę Nr LIX/457/2014 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście, w której zaakceptowała przyjęty kierunek zmian. Zaakceptowany został kierunkowy Program sporządzania zmiany studium, nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian obowiązujących planów zawarty w „Analizie” - przewidujący sporządzenie opracowań, w tym m.in. zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenów w obrębie Karsiborza w zakresie wniosków zgodnych z obowiązującym studium oraz zmiany mpzp wynikające z aktualnej polityki przestrzennej miasta.

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jednostka obszarowa VI w rejonie ul. 1 Maja uwzględnione zostało i jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasto Świnoujście wraz z oceną postępów w opracowaniu planów miejscowych i programem ich sporządzania”.

Przedłożony projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”, przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r., ponownie zmienionego uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 08 września 2011 r. Wyrys ze studium stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają kierunki i zasady polityki przestrzennej określone w studium, w szczególności poprzez uwzględnienie przyjętego w studium przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz zbilansowanego gospodarowania przestrzenią i optymalnego zachowania terenów otwartych. W zakresie głównych kierunków działań dla obszaru wyspy Karsibór studium ustala strefę Wyspy Karsibór SK, w której przewiduje rozwój funkcji rekreacyjnej i turystycznej oraz ustala zapis o powiązaniu siedlisk rybaków

z funkcją turystyczną. W zakresie gospodarki morskiej studium stanowi, że działalność w obszarze pasa nadbrzeżnego wzdłuż wybrzeża morskiego oraz morskich wód wewnętrznych poza terenem portu – w tym na obszarze objętym zmianą planu – jest odrębnym zagadnieniem, które reguluje ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz stosowne do niej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 1993 r. W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta studium wskazuje, że należy podkreślać morski i przywodny charakter miasta poprzez inwestycje typu: przystanie jachtowe, wioślarskie, ośrodki sportów wodnych, tawerny nadbrzeżne, targowiska rybne.

Ponadto obowiązujące studium nie ogranicza ilości przystani rybackich w obszarze Wyspy Karsibór, a funkcje związane z rybołówstwem były i są integralną jego częścią (historycznie była to osada rybacka). W bezpośrednim sąsiedztwie zmiany mppz istnieje funkcja związana z rybactwem tj. dopuszczona jest funkcja przystani rybackiej, bazy rybackiej.

Teren objęty zmianą planu w obowiązującym planie miejscowym posiada przeznaczenie pod funkcje turystyczne i sportowe, z dopuszczeniem lokalizacji na całym obszarze usług turystycznych sezonowych do 200 miejsc pobytowych na działkach o min. powierzchni 5 000 m² i pow. zabudowy do 10% pow. działki.

Projekt zmiany planu uwzględnia położenie terenu w obrębie dwóch obszarów Natura 2000, jego unikatowe walory przyrodnicze, stwierdzone w wyniku szczegółowego opracowania przyrodniczego, wykonanego na potrzeby zmiany planu, oraz położenie terenu w całości w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, m.in. poprzez ograniczenie powierzchni obszaru możliwej do zainwestowania.

W opracowanym projekcie obszar zmiany planu przeznaczony został głównie pod tereny otwarte o przeznaczeniu rolniczym – łąk i pastwisk o ograniczonym użytkowaniu, ze względu na ich znaczenie przyrodnicze – z zakazem zabudowy, zakazem lokalizacji trwałej infrastruktury, w tym utwardzonych dróg, a także z zakazem nasadzeń drzew, krzewów oraz upraw. Jedynie część zachodnia terenu, pozbawiona zbiorowisk roślin typowych dla chronionych siedlisk przyrodniczych, przeznaczona została pod funkcję przystani morskiej o przeznaczeniu podstawowym jako przystań rybacka. Jako funkcję uzupełniającą na terenie przystani dopuszczono usługi agroturystyczne o wielkości do 30 miejsc pobytowych. Ze względu na położenie terenu w całości w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, lokalizacja funkcji agroturystycznej była możliwa pod warunkiem zapewnienia poziomu posadowienia parterów obiektów budowlanych 30 cm powyżej rzędnej wody powodziowej 1% oraz zapewnienia drogi ewakuacyjnej; powyższe ustalenia zapisano w projekcie zmiany planu. Dla terenu przystani projekt zmiany planu określił m.in. parametry zabudowy: linie zabudowy, dopuszczalną powierzchnię zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy i inne. Obsługa komunikacyjna zapewniona została z ulicy 1 Maja poprzez zapisaną w obowiązującym planie miejscowym projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu.

W projekcie zmiany planu uwzględniono wszystkie wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co zostało potwierdzone w trakcie procedury planistycznej.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wywołuje bezpośrednio skutków finansowych. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują inwestycje z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 4 do projektu uchwały.

W trakcie opracowywania projektu planu spełnione zostały wszystkie procedury planistyczne wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

Projekt uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.