

Rada Miasta Świnoujście



**Ś W I N O U J Ś C I E**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**

**JEDNOSTKA OBSZAROWA VII  
W REJONIE KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ**

UCHWAŁA NR XLII/351/2013  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
z dnia 19 września 2013 r.

Świnoujście, wrzesień 2013 r.

---

**UCHWAŁA NR XLII/351/2013  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 19 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Świnoujście - Jednostka obszarowa VII w rejonie komunikacji kolejowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, zm. Dz.U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz Dz.U. z 2013 r., poz. 21 i poz. 405) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**Rozdział 1  
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/219/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - Jednostka obszarowa VII w rejonie komunikacji kolejowej, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - Jednostka obszarowa VII w rejonie komunikacji kolejowej, o łącznej powierzchni 4,43 ha, zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście w dniu 24 września 2009 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście w dniu 8 września 2011 r.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

**§ 2**

1. Plan obejmuje lewobrzeżny fragment miasta ograniczony: ulicą Wojska Polskiego (po południowej linii regulacyjnej pasa drogowego), ulicą 11 Listopada (po zachodniej linii regulacyjnej pasa drogowego), ulicą Legionów łącznie z pasem drogowym ulicy po południowej linii regulacyjnej pasa drogowego) oraz ulicą Zamkową (łącznie z pasem drogowym po zachodniej linii regulacyjnej

pasa drogowego). Granicę planu ustalono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu regulują:

- 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 kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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;
- 12) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane: CM/U tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) KD tereny komunikacji drogowej - drogi klasy lokalnej KD.L,
  - b) KK tereny komunikacji kolejowej,
  - c) KS tereny zaplecza komunikacji samochodowej.

## **Rozdział 2**

### **GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

#### **§ 3**

1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego planem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych;
- 4) ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych;
- 5) ustaleń w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
- 6) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych w planie terenów elementarnych i rysunek planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Na rysunku planu tereny elementarne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu budowlanego, oznaczenie jednostki planistycznej oraz numer terenu elementarnego np.: CM/U.VII.05;
- 2) numer terenu elementarnego, oznaczenie jednostki planistycznej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu komunikacyjnego np.: 01.VII.KD.L.

5. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

#### § 4

Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, stacji transformatorowych oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, urządzenia służące do rozładunku towarów w obiektach handlowych przy założeniu, że elementy te nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 2,0 m;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy „HZ” - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
- 6) linie rozgraniczające tereny elementarne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowią one jednocześnie obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;
- 7) działka - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) kategoria przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 9) reklama - należy przez to rozumieć wizualną formę przekazu, informacji o działalności gospodarczej, oferowanym produkcie itp. mającą na celu pozyskanie odbiorcy;
- 10) funkcja podstawowa - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie; dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia ani obniżenia rangi funkcji podstawowej.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

##### **§ 5**

Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

##### **§ 6**

1. Umieszczanie reklam dopuszcza się wyłącznie na wyznaczonym w planie terenie CM/U, pod warunkiem dostosowania formy i materiału reklam do charakteru architektury danego obiektu.
2. Zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach nieruchomości.
3. W granicach terenu CM/U dopuszcza się lokalizację jednego pylonu reklamowego o maksymalnej wysokości do 15,0 m.

### **Rozdział 2**

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

##### **§ 7**

Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej - ulic układu obsługującego klasy lokalnej - KD.L.

##### **§ 8**

1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz innych terenach określonych w ustaleniach planu w powiązaniu z uzbrojeniem w sąsiedztwie obszaru planu.
2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych w technicznie uzasadnionych przypadkach należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linii rozgraniczające ulic, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości.
3. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie.

##### **§ 9**

1. Dla inwestycji na terenie CM/U należy zapewnić w granicach terenu, odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc postojowych, określoną w ust. 2.

2. Lokalizacja na terenie CM/U każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia w granicach terenu lub w granicach każdej z wydzielonych działek, niezbędnej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, to jest minimum:

- 1) 1 miejsce postojowe na każde 40 m kw. powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych i klubach;
- 3) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

3. W przypadku łączenia funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-4 do sumy miejsc postojowych stosuje się wskaźnik zmniejszający 0,8.

4. Ilość miejsc postojowych ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

#### § 10

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

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę, remont i utrzymanie infrastruktury elektroenergetycznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV wyłącznie w granicach terenów KK i KS, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość dojścia i dojazdu do stacji transformatorowej;
- 3) zasilanie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 4) zakaz prowadzenia nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych jako linii napowietrznych;

#### § 11

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

- 1) zakłada się pełne zaopatrzenie w gaz dla celów socjalno-bytowych i grzewczych;
- 2) zasilanie obiektów ustala się z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania indywidualnych zbiorników na gaz dla celów grzewczych.

#### § 12

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się utrzymanie centralnego systemu zaopatrzenia w energię cieplną. Dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną oraz wspomaganie systemów podstawowych źródłami energii odnawialnej.

### § 13

Ustala się następujące zasady **obsługi telekomunikacyjnej**:

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej prowadzonych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

### § 14

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

- 1) obowiązek podłączania wszystkich obiektów do zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) włączenie nowego obiektu do sieci dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania przekroczenia bilansu zaopatrzenia w wodę sporządzonego dla całego miasta;
- 3) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy zapewnić ze studni awaryjnych zlokalizowanych poza terenem planu;
- 4) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż ulic.

### § 15

Ustala się następujące zasady **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:

- 1) obowiązuje zasada stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 2) ścieki sanitarne z obszaru objętego planem należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 3) nie dopuszcza się stosowania zbiorników bezodpływowych i wywozu ścieków do miejskiego punktu zlewnego ścieków komunalnych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 4) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem.

### § 16

Ustala się następujące zasady **usuwania odpadów**:

- 1) obowiązuje zasada wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 2) ustala się zasadę lokalizacji miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, na każdym terenie elementarnym, którego sposób użytkowania generuje powstawanie odpadów.



### Rozdział 3

#### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

##### § 17

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze „C” ochrony uzdrowiska oraz w obszarze górniczym utworzonym dla ochrony wód leczniczych.

2. Określone w Statucie Uzdrowiska Świnoujście czynności, zastrzeżone ze względu na znaczenie dla lecznictwa uzdrowiskowego, należy uwzględniać w odpowiednim dla zagospodarowania terenu zakresie i zgodnie z procedurą określoną w przepisach odrębnych.

3. Zabrania się wszelkiej działalności, która mogłaby wpłynąć niekorzystnie na objęte ochroną zasoby wód leczniczych.

##### § 18

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru sieci Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Wolin i Uznam” (PLH 320019).

2. Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

3. Na terenach objętych obszarem Natura 2000 obowiązuje procedura oceny wpływu lokalizacji inwestycji na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

### Rozdział 4

#### USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII UŻYTKOWANIA TERENU

##### § 19

1. **Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług CM/U** przeznacza się na cele funkcji usługowych. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych.

2. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni;
- 2) miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z § 9;
- 3) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 4) dojazdów i dojść;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep;
- 3) usług motoryzacyjnych, w tym stacji paliw, oraz funkcji produkcyjnych.

4. Inne użytkowanie terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

## § 20

1. **Tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS** przeznacza się na tereny ogólnodostępnych parkingów.

2. Na terenie zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizowanie:

- 1) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanku komunikacji rowerowej;
- 2) obiektu budowlanego na potrzeby obsługi parkingu i ruchu turystycznego;
- 3) toalet publicznych;
- 4) tablic i punktów informacji turystycznej;
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowej;
- 7) dojść i dojazdów;
- 8) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu.

3. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu parkingu na organizację jarmarków, kiermaszy, imprez okolicznościowych, w tym kulturalnych.

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

5. Inne użytkowanie terenów zaplecza komunikacji samochodowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

## § 21

1. **Tereny komunikacji kolejowej KK** przeznacza się pod budowle kolejowe oraz lokalizację budynku dworca kolejowego wraz urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach komunikacji kolejowej KK dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanku komunikacji rowerowej;
- 2) obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, punktów i tablic informacyjnych;

- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowej.

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

4. Ustala się wymóg zapewnienia ochrony akustycznej położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością ruchu kolejowego poprzez ukształtowanie nasypów. Dopuszcza się budowę ekranów akustycznych z zaleceniem wykorzystania materiałów naturalnych (skarpy ziemne, palisady).

## § 22

1. **Tereny komunikacji drogowej KD.L** przeznacza się pod lokalizację dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu. Na obszarze objętym planem ustala się ulice układu obsługującego w klasie lokalnej KD.L .

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 3) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) urządzeń organizacji ruchu;
- 5) oświetlenia ulic;
- 6) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych, w tym obiektów małej architektury.

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

4. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni.

5. W liniach rozgraniczających ulic ustala się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne i światłowodowe).

6. W liniach rozgraniczających ulic zakazuje się urządzania miejsc handlu i usług.

## DZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

## § 23

Dla terenu **CM/U.VII.05** o powierzchni 1,0038 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 19,
- b) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch obiektów handlowych wolnostojących o powierzchni sprzedaży do 900 m kw. dla każdego z obiektów;

**2) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) dopuszcza się podział terenu na działki, przy zachowaniu kąta prostego linii podziału w stosunku do linii rozgraniczającej z terenem 01.VII.KD.L,
- b) szerokość frontu działki od strony terenu 01.VII.KD.L minimum 60 m,
- c) powierzchnia wydzielanych działek minimum 3 500 m kw.,
- d) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

**3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,6**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,15**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż **HZ=9,5** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami łukowymi lub o pochyleniu połaci do 30%, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dominujący materiał ścian: metal, drewno, szkło, kolorystyka neutralna, pastelowa,
- h) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, od strony linii kolejowej wymóg nasadzenia szpaleru drzew oraz założenia żywopłotów,
- i) ogrodzenia dopuszczalne wyłącznie od strony terenów KK i 02.VII.KD.L - ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**4) obsługa inżynierska terenu:**

- a) z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
- b) obsługa komunikacyjna z ulicy 01.VII.KD.L,
- c) zgodnie z § 9 uchwały miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach terenu CM/U;

**5) warunki ochrony:**

- a) dla całego terenu objętego strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały,
- b) dla całego terenu położonego w obszarze Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Wolin i Uznam” (PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 18 niniejszej uchwały.

**§ 24**

Dla terenu **06.VII.KS** o powierzchni 0,6582 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 20 niniejszej uchwały,

- b) lokalizacja parkingu ogólnodostępnego dla samochodów w ilości minimum 150 miejsc postojowych,
  - c) lokalizacja min. 15 miejsc postojowych dla rowerów,
  - d) lokalizacja obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingu i ruchu turystycznego;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału:** zakaz podziału z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki dla stacji transformatorowej, dla której ustala się:
- a) maksymalną powierzchnię – 60,0 m kw.,
  - b) zapewnienie dostępu bezpośrednio od przylegających do terenu dróg publicznych lub poprzez ustanowienie właściwej służebności;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizację obiektu dla obsługi parkingu o maksymalnych wymiarach do 2,5 m x 2,5 m,
  - b) dopuszcza się lokalizację toalety publicznej,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,005**,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,005**,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,15**,
  - f) wysokość zabudowy: **1 kondygnacja**, lecz nie więcej niż **HZ = 4,5 m n.p.t.**,
  - g) ogrodzenie dopuszczalne wyłącznie od strony terenu 02.VII.KK - ażurowe, o wysokości do 1,8 m, przy zapewnieniu połączenia - przejścia w komunikacji pieszo-rowerowej z terenem 02.VII.KK, w przypadku lokalizacji w granicach terenu stacji transformatorowej dopuszcza się wyгородzenie wydzielonej dla niej działki,
  - h) wymóg wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej,
  - i) ustala się służebność przejazdu przez teren na cele obsługi komunikacyjnej sąsiadującego terenu 02.VII.KK,
  - j) czasowa organizacja jarmarku, kiermaszu lub innych imprez, o których mowa w § 20 niniejszej uchwały, musi uwzględniać zapewnienie dojścia i dojazdu do terenu 02.VII.KK oraz zabezpieczenie minimum 4 miejsc postojowych na potrzeby terenu 02.VII.KK;
- 4) obsługa inżynierska terenu:**
- a) z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - c) obsługa komunikacyjna z ulicy 01.VII.KD.L;
- 5) warunki ochrony:**

- a) dla całego terenu objętego strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 17,
- b) dla części terenu położonej w granicach obszaru Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Wolin i Uznam” (PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 18 niniejszej uchwały.

## § 25

Dla terenu **02.VII.KK** o powierzchni 1,9095 ha ustala się:

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji kolejowej określonymi w § 21 niniejszej uchwały,
- b) lokalizacja przystanku komunikacji rowerowej, w tym min. 10 miejsc postojowych dla rowerów;

### 2) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) zakaz podziału poza wydzieleniem w granicach linii rozgraniczających terenu z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki dla stacji transformatorowej, dla której ustala się:
  - maksymalną powierzchnię – 60,0 m kw.,
  - zapewnienie dostępu bezpośrednio od przylegających do terenu dróg publicznych lub poprzez ustanowienie właściwej służebności,
- b) dopuszcza się scalenie działek lub ich części w granicach terenu;

### 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynku dworca w bezpośrednim sąsiedztwie ul. 11-go Listopada, w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż **HZ=10,0 m n.p.t.**, przy czym dopuszcza się wysokość elementów wyniesionych ponad główną bryłę budynku i stanowiących jednocześnie akcent architektoniczny do maksymalnie 13,0 m,
- c) zaleca się wykonanie zadaszenia peronów połączonego z obiektem dworca,
- d) zalecane akcentowanie architektoniczne obiektu oraz wysoki standard zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e) zalecane materiały: stal, drewno, szkło, kolorystyka neutralna, pastelowa,
- f) dopuszczalne stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, w przypadku lokalizacji w granicach terenu stacji transformatorowej dopuszcza się wyгородzenie wydzielonej dla niej działki,
- g) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych, budynku dworca oraz urządzeń towarzyszących,

h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie skomunikowanie pieszo-rowerowe z terenem parkingu – 06.VII.KS;

**4) obsługa inżynierska terenu:**

- a) z sieci zlokalizowanych na terenach sąsiednich,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- c) obsługa komunikacyjna z ulicy 01.VII.KD.L poprzez teren parkingu - 06.VII.KS,
  
- d) miejsca parkingowe dla terenu KK w ilości minimum 4, należy zabezpieczyć w ramach terenu 06.VII.KS;

**5) warunki ochrony:**

- a) dla całego terenu objętego strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu położonej w obszarze Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Wolin i Uznam” (PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 18 niniejszej uchwały.

**§ 26**

Dla terenu **01.VII.KD.L** o powierzchni 0,6672 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:** ulica w klasie lokalnej, przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 22 niniejszej uchwały;



**2) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) zakaz podziału poza wydzieleniem w granicach linii rozgraniczających terenu,
- b) dopuszcza się scalenie działek lub ich części w granicach terenu;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
- b) jedna jezdnia o szerokości do 7,0 m,
- c) poza jezdnią chodnik i droga rowerowa,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) zalecana nawierzchnia asfaltowa dla pasa przeznaczonego dla ruchu rowerowego, wyróżniona kolorem,
- f) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m,
- g) wymóg wprowadzenia nasadzeń w formie alejowej – zalecane gatunki – klon, platan,
- h) w zagospodarowaniu pasa drogowego ustala się zakaz wyznaczania miejsc postojowych wzdłuż jezdni,
- i) obniżenie krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i skrzyżowaniach z drogami rowerowymi;

**4) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do ul. 11-go Listopada oraz poprzez ul. Zamkową z ul. Wojska Polskiego,
- b) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego wg ustaleń § 22 niniejszej uchwały;

**5) warunki ochrony:**

- a) dla całego terenu objętego strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu położonego w obszarze Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Wolin i Uznam” (PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 18 niniejszej uchwały.

**§ 27**

Dla terenu **02.VII.KD.L** o powierzchni 0,1970 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:** projektowana ulica w klasie lokalnej - odcinek ul. Zamkowej, przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 22 niniejszej uchwały;

**2) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) zakaz podziału poza wydzieleniem w granicach linii rozgraniczających terenu,
- b) dopuszcza się scalenie działek lub ich części w granicach terenu;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 do 22,5 m,
- b) jedna jezdnia o szerokości do 7,0 m;
- c) w parametrach przestrzennych terenu należy ponadto uwzględnić ciąg pieszy i drogę rowerową, a także zieleń urządzoną oraz elementy małej architektury,

- d) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu jako wyłącznie ciągu pieszo-rowerowego,
- e) nawierzchnia pasa przeznaczonych dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- f) zalecana nawierzchnia asfaltowa dla pasa przeznaczonych dla ruchu rowerowego, wyróżniona kolorem,
- g) przejazd kolejowy niestrzeżony z zabezpieczeniem barierami regulującymi ruch pieszy i rowerowy,
- h) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m,
- i) w przypadku zwiększenia częstotliwości kursowania pociągów lub konieczności wydłużenia peronów dopuszcza się zamknięcie ulicy i budowę kładki dla ruchu pieszego i rowerowego nad torami;

**4) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01.VII.KD.L (ul. Legionów) oraz ul. Wojska Polskiego,
- b) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego wg ustaleń § 22 niniejszej uchwały;

**5) warunki ochrony:**

- a) dla całego terenu objętego strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 17 niniejszej uchwały,
- b) dla całego terenu położonego w obszarze Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Wolin i Uznam” (PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 18 niniejszej uchwały.

**DZIAŁ IV**

**OCHRONA GRUNTÓW LEŚNYCH**

**§ 28**

Na cele nieleśne, w granicach planu, przeznaczają się za zgodą Ministra Środowiska z dnia 17 września 2002 r. znak: ZS-2120/213/2002 powierzchnię 0,0956 ha gruntów leśnych.

**DZIAŁ V**

**SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU**

**§ 29**

1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu CM/U.VII.05 w wysokości 30%.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji (KD, KS i KK), dla których nie przewiduje się zmiany wartości nieruchomości oraz możliwości zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



**DZIAŁ VI**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 30**

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr IV/28/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 grudnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 2 z dnia 23 stycznia 2003 roku poz. 52) oraz Uchwały Nr LXXI/576/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 czerwca 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 74 z dnia 6 sierpnia 2010 roku poz. 1360).

**§ 31**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

**§ 32**

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

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka