

UCHWAŁA NR XLIV/361/2013
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE
z dnia 24 października 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka obszarowa III w rejonie ul. Karsiborskiej.

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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

Przedmiot i zakres opracowania zmiany planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIX/153/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - Jednostka obszarowa III w rejonie ul. Karsiborskiej, po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” przyjętego Uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujścia 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 ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście w dniu 8 września 2011 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka obszarowa III w rejonie ul. Karsiborskiej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

§ 2. 1. Zmiana planu obejmuje lewobrzeżną część miasta Świnoujście o powierzchni ok. 18,30 ha, ograniczoną od północnego - wschodu lasami i terenem dystrybucji gazu, od południowego – wschodu lasami, od południowego – zachodu ul. Karsiborską, od północnego – zachodu przedłużeniem ul. Konradmirala Włodzimierza Steyera. Granice zmiany planu ustala rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem zmiany planu są: tereny zabudowy produkcyjno – składowej, teren zespołu garaży, oczyszczalnia ścieków, parkingi, zieleń, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Główne zasady konstrukcji ustaleń zmiany planu

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

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym opracowaniem, w tym kategorii użytkowania terenu;
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących na terenach elementarnych o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania lub na ich wydzielonych częściach, określonych w tekście i na rysunku zmiany planu.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie obydwie poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane ustaleniami szczegółowymi.

3. Obszar zmiany planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, sposób zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Aby odczytać ustalenia zmiany planu należy kolejno zapoznać się z rysunkiem zmiany planu, treścią ustaleń ogólnych, a następnie z ustaleniami szczegółowymi, odnoszącymi się do konkretnego terenu elementarnego.

5. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku zmiany planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) symbol oznaczający kategorię użytkowania terenu:
 - a) PS - tereny produkcyjno – składowe,
 - b) KD - tereny komunikacji drogowej:
 - KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - KD.W - ulica wewnętrzna,
 - c) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
 - d) TT - tereny techniczne,
 - e) ZP - tereny zieleni;
- 2) III.A – oznaczenie planistyczne Jednostki obszarowej miasta Świnoujście;
- 3) 1...17 - kolejny numer terenu elementarnego.

§ 4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu. Dopuszczalne jest wysunięcie elementów elewacji frontowej takich jak: daszki, schody zewnętrzne i wiatrołapy na odległość 1,4 m przed nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 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 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 zmianie planu, stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;

7) **kategoria użytkowania terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w zmianie planu kategorii użytkowania terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;

8) **reklama** - należy przez to rozumieć graficzną formę przekazu, informacji o działalności gospodarczej, oferowanym produkcie itp. mającą na celu pozyskanie odbiorcy;

9) **działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647 t. j. z późniejszymi zmianami).

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące kategorie użytkowania terenów:

- 1) PS - tereny produkcyjno – składowe;
- 2) KD - tereny komunikacji drogowej;
- 3) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej;
- 4) TT - tereny techniczne;
- 5) ZP - tereny zieleni.

§ 6. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty.

2. Możliwość odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów dopuszcza się jedynie w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego z ustaleniami zmiany planu.

3. Na wszystkich terenach budowlanych określonych w zmianie planu dopuszcza się lokalizowanie osłon śmietnikowych oraz wiat na rowery sytuowanych również poza ustalonymi w zmianie planu liniami zabudowy.

4. Dopuszcza się lokalizację pełnych ogrodzeń w odcieniach szarości o wysokości od 1,2 m do 1,8 m od strony dróg i poszczególnych działek, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ul. Karsiborskiej i terenu 13.III.A.KD.L chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

6. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy towarzyszącej np. garaży i budynków gospodarczych, związanych z przeznaczeniem terenu.

7. Dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych wolnostojących i wbudowanych, niezależnie od ustaleń szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

8. Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe ściśle związane z przeznaczeniem terenów elementarnych chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego stanowią inaczej, z wyłączeniem kategorii przeznaczenia terenów ZP;

9. Ustalenia w terenach elementarnych dotyczące sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązują dla zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Stosowanie określonego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w zmianie planu

użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów;

11. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej w granicach korytarzy technicznych, wyznaczonych na rysunku zmiany planu i wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. 1. Ustala się zasady podziału terenów w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

2. Dopuszcza się inne podziały terenów wewnątrz terenów elementarnych pod warunkiem nie ograniczania możliwości realizacji ustaleń zmiany planu oraz:

1) zachowania wskaźników i standardów określonych w kategorii użytkowania terenu i ustaleniach szczegółowych,

2) zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich wydzielanych działek.

3. Dopuszcza się podział terenu po liniach rozgraniczających tereny elementarne.

4. Dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia granic dla stacji transformatorowych, o powierzchni maksymalnie 30m² i parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu.

6. W obszarze zmiany planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 8. 1. Dopuszcza się umieszczanie reklam według następujących zasad:

1) dopuszcza się reklamy na obiektach związane wyłącznie z rodzajem i charakterem prowadzonej działalności gospodarczej na terenie danej nieruchomości;

2) dopuszcza się umieszczanie reklam na ogrodzeniach;

3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie obowiązują, jeżeli ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;

2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewnia istniejąca droga publiczna ul. Karsiborska oraz projektowana droga publiczna - teren elementarny 13.III.A.KD.L;

3) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:

a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 1 miejsca postojowego,

b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 3 miejsc postojowych.

2. W obszarze opracowania przebiegają wyłącznie ulice układu obsługującego o klasyfikacji takiej jak: KD.L, KD.D, KD.W.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze techniczne, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) drogi wewnętrzne i dojazdy urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze techniczne, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej;
- 4) w całym obszarze zmiany planu dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w zmianie planu nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej wyłącznie na terenach TT. Ustalone w terenach elementarnych wysokości HZ nie dotyczą masztów telefonii komórkowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w zmianie planu przeznaczenie terenu;
- 7) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w terenach elementarnych: 13.III.A.KD.L, 14.III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D, 16.III.A.KD.W, 17.III.A.KD.W oraz w ulicy Karsiborskiej poza obszarem zmiany planu;
- 8) 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 9) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejących kolektorów sanitarnych w terenach elementarnych: 13.III.A.KD.L, 14.III.A.KD.L i głównych sieci rozdzielczych w terenie 15.III.A.KD.D oraz ulicy Karsiborskiej (poza obszarem zmiany planu) i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków;
- 10) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową z dachów budynków na teren w granicach działki do zbiorników retencyjnych i dalej do projektowanej kanalizacji deszczowej, natomiast z dróg i parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych na odpływie do odbiornika;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze zmiany planu, jak i poza obszarem zmiany planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górnictwa; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach PS, KS.III.A.3, TT.III.A.9 pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 15) ustala się realizację sieci kablowej elektroenergetycznej 110 kV w terenach elementarnych: 13. III.A.KD.L, 14. III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D;
- 16) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;

- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 19) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić ich selektywną zbiórkę;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 90 mm, sieć gazowa 25 mm, sieć ciepła 2x40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 21) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych ścieków sanitarnych na okres tymczasowy tj. do dnia 30.04.2017 r. Po tym terminie obowiązuje realizacja rozwiązań docelowych określonych w ustaleniach zmiany planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

§ 11. 1. W obszarze zmiany planu obowiązują następujące zasady:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach inwestycji;
- 2) dopuszcza się wygrodzenie działek zielenią izolacyjną w postaci żywopłotów złożonych z gatunków zimozielonych;
- 3) obowiązuje oczyszczanie wód deszczowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 6) zakazuje się magazynowania i składowania substancji niebezpiecznych w ilościach kwalifikujących zakłady do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

DZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII UŻYTKOWANIA TERENU

§ 12. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) PS - tereny produkcyjno – składowe;
- 2) KD - tereny komunikacji drogowej;
- 3) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej;
- 4) TT - tereny techniczne;
- 5) ZP - tereny zieleni.

§ 13. 1. Tereny produkcyjno - składowe PS służą lokalizowaniu zakładów produkcyjnych i składow, nieograniczających dopuszczalnego w zmianie planu użytkowania innych terenów.

2. Na terenach produkcyjno - składowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów produkcyjnych i usługowych;

- 2) obiektów magazynowych i składowych;
- 3) obiektów handlowych, biurowych, administracyjnych i wystawienniczych;
- 4) miejsc postojowych dla własnych potrzeb na własnym terenie w ilości zaspokajającej potrzeby, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- 5) obiektów garażowych oraz ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 6) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków;
- 7) wewnętrznych dojazdów i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów produkcyjno - składowych jest niedopuszczalne.

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

5. W zmianie planu wyznaczono następujące tereny produkcyjno - składowe: PS.III.A.2, PS.III.A.4, PS.III.A.5, PS.III.A.6, PS.III.A.8, PS.III.A.10.

6. Dla poszczególnych terenów produkcyjno - składowych ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 14. 1. Tereny komunikacji drogowej KD służą lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.

2. Dla potrzeb zmiany planu ustala się następującą klasyfikację ulic układu obsługującego:

- 1) ulice lokalne KD.L,
- 2) ulica dojazdowa KD.D,
- 3) ulice wewnętrzne KD.W.

3. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 3) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) oświetlenia ulic;
- 9) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.

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

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

6. W ciągu ulic lokalnych i dojazdowych dopuszcza się wydzielenie odrębnego pasa ruchu dla rowerów, odpowiednio oznakowanego i włączonego w ogólnomiejski system tras rowerowych.

7. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego: wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne.

8. Zakazuje się podziału terenów komunikacji.

9. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny komunikacji drogowej: 13.III.A.KD.L, 14. III.A KD.L, 15.III.A.KD.D, 16.III.A.KD.W, 17.III.A.KD.W.

10. Dla poszczególnych terenów komunikacji drogowej ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 15. 1. Tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS są to tereny ogólnodostępnych parkingów oraz zespołów garaży.

2. Na terenach parkingów zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

3. Na terenach zespołu garaży dopuszcza się zabudowę o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni niskiej i zadrzewień chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny zaplecza komunikacji samochodowej: KS.III.A.1, KS.III.A.3.

6. Dla poszczególnych terenów zaplecza komunikacji samochodowej ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 16. 1. Tereny techniczne TT służą lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej terenu.

2. Na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) stacji wodociągowych i ujęć wody;
- 2) oczyszczalni ścieków;
- 3) ciepłowni i elektrociepłowni;
- 4) stacji transformatorowych;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) składowisk odpadów, kompostowni, zakładów segregacji i utylizacji odpadów;
- 7) obiektów administracyjnych, biurowych i warsztatowych dla potrzeb terenów technicznych;
- 8) innych urządzeń i obiektów służących technicznej obsłudze miasta;
- 9) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów technicznych;
- 10) miejsc postojowych na własnym terenie w ilości zaspakajającej potrzeby tych obiektów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.

3. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów technicznych jest na tych terenach niedopuszczalne.

4. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny techniczne: TT.III.A.7, TT.III.A.9, TT.III.A.11.

5. Dla poszczególnych terenów technicznych ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 17. 1. Tereny zieleni ZP stanowią tereny zieleni naturalnej wzdłuż ulicy.

2. Na terenach zieleni dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów.

3. Zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy.

4. Na terenie opracowania wyznaczono teren zieleni ZP.III.A.12.

5. Dla terenu zieleni ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

DZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 18. Dla terenu KS.III.A.1 o powierzchni ok. 0,4466 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej, określonymi w §15;

2) ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych;

3) do czasu realizacji ogólnodostępnego parkingu dopuszcza się tymczasowe składowisko odpadów zielonych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren ogólnodostępny;

2) zakaz grodzenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) do czasu realizacji parkingu ogólnodostępnego dopuszcza się ogrodzenie terenu tymczasowego składowiska odpadów zielonych;

4) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;

5) wzdłuż granic terenów 13.III.A.KD.L, 14.III.KD.L i PS.III.A.2 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew;

6) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Zakazuje się podziału terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa z ulic: 13.III.A.KD.L, 14. III.A.KD.L i 16.III.A.KD.W.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 13.III.A.KD.L, 14.III.A.KD.L, 16.III.A.KD.W.

§ 19. Dla terenu PS.III.A.2 o powierzchni ok. 1,9283 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno – składowych, określonymi w §13;

2) zakaz lokalizacji hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,6$;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,1$;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=1,2$;

4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 10,0 m n.p.t.;

5) budynki kryte dachami płaskimi;

6) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do 4m² i wysokości masztu do 4m;

7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do 2m²;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane:

- a) o powierzchni minimum 1000m²,
- b) o kącie nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90⁰ z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulic: 14.III.A.KD.L i 16.III.A.KD.W;
- 2) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 14.III.A.KD.L, 16.III.A.KD.W, PS.III.A.2;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym;
- 3) wyznacza się korytarz techniczny o symbolu PS.III.A.2/1, o szerokości 5 m dla istniejącej kanalizacji tłocznej ks 90 mm, określony na rysunku zmiany planu;
- 4) na działce nr 208/13 i 208/14 obowiązuje zachowanie korytarza technicznego o szerokości 10 m dla istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 160 mm i 200 mm.

§ 20. Dla terenu KS.III.A.3 o powierzchni ok. 2,0624 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej, określonymi w §15;
- 2) kompleks garaży dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ=0,6;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ=0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ=1,6;
- 4) wysokość zabudowy HZ dla garażu wielokondygnacyjnego do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15,0 m n.p.t.;
- 5) wysokość zabudowy dla garaży jednokondygnacyjnych nie więcej niż 3,0 m n.p.t.;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy garaży obowiązuje zachowanie jednej linii zabudowy, tych samych wysokości, głębokości, tej samej formy dachów i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 7) zakazuje się nadbudowy istniejących garaży;
- 8) budynki kryte dachami płaskimi;
- 9) w przypadku realizacji garażu wielopoziomowego, obowiązuje sporządzenie kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu elementarnego;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 11) zakazuje się lokalizacji pełnych ogrodzeń;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 13) wysokość ogrodzeń od 150 cm do 180 cm.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

W celu wydzielenia garaży, dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o dowolnych powierzchniach i parametrach.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulicy 16.III.A.KD.W;

- 2) do czasu realizacji drogi 16.III.A.KD.W dopuszcza się dojazd z ul. Karsiborskiej;
- 3) ustala się dojazd do terenu TT.III.A.11 po stronie południowo – wschodniej terenu KS.III.A.3.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci poza terenem opracowania i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 13.III.A.KD.L, 16.III.A.KD.W, KS.III.A.3;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym.

§ 21. Dla terenu PS.III.A.4 o powierzchni ok. 0,6138 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno – składowych, określonymi w §13;
- 2) zakaz lokalizacji hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,6$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,1$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=1,2$;
- 4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m n.p.t.;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do $4m^2$ i wysokości masztu do 4m;
- 7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do $2m^2$;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Dopuszcza się podział na działki budowlane:

- a) o powierzchni minimum $1000 m^2$,
- b) o kącie nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 20 stopni.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulic: 14.III.A.KD.L, 16.III.A.KD.W i 17.III.A.KD.W;
- 2) obowiązuje zapewnienie minimum 1miejsca postojowego na 3 zatrudnionych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 14.III.A.KD.L, 16.III.A.KD.W, PS.III.A.4.

§ 22. Dla terenu PS.III.A.5 o powierzchni ok. 0,7920 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno – składowych, określonymi w §13;
- 2) zakaz lokalizacji hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej;
- 3) teren bazy komunikacji autobusowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,6$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,1$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=1,2$;
- 4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 10 m n.p.t.;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do $4m^2$ i wysokości masztu do 4m;

- 7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do 2m²;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Zakazuje się podziału terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulic: 14.III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D i 17.III.A.KD.W;
- 2) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 14.III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D, PS.III.A.5 i 17.III.A.KD.W;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym.

§ 23. Dla terenu PS.III.A.6 o powierzchni ok. 0,8686 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno – składowych, określonymi w §13;
- 2) zakaz lokalizacji hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ=0,6;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ=0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ=1,2;
- 4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m n.p.t.;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do 2m² i wysokości masztu do 3m;
- 7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do 2m²;
- 8) w korytarzu technicznym zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów nadziemnych i podziemnych,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Dopuszcza się podział na działki budowlane:

- a) o powierzchni minimum 1000 m²,
- b) o kącie nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 20 stopni.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulic: 15.III.A.KD.D i 17.III.A.KD.W;
- 2) do czasu realizacji ulicy 17.III.A.KD.W dopuszcza się dojazd tymczasowy z części ulicy 17.III.A.KD.W o symbolu 17/1.III.A;
- 3) ustala się dojazd do terenu TT.III.A.11;
- 4) obowiązuje zapewnienie 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 15.III.A.KD.D, 17/1.III.A i PS.III.A.6;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym;

- 3) wyznacza się korytarz techniczny o symbolu PS.III.A.6/1, o szerokości zmiennej od 4 do 10 m dla uzbrojenia podziemnego, określony na rysunku zmiany planu, z możliwością wykorzystania terenu na dojazd wewnętrzny; -
- 4) na działce nr 208/12 obowiązuje zachowanie korytarza technicznego o szerokości 10 m dla istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm.

§ 24. Dla terenu TT.III.A.7 o powierzchni ok. 0,3000 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych, określonymi w §16;
- 2) składowisko odpadów zielonych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,6$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,1$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=1,2$;
- 4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10,0 m n.p.t.;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do $4m^2$ i wysokości masztu do 4m;
- 7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do $2m^2$;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Zakazuje się podziału terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa z ulicy 14.III.A.KD.L.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie 14.III.A.KD.L.

§ 25. Dla terenu PS.III.A.8 o powierzchni ok. 0,9612 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno – składowych, określonymi w §13;
- 2) zakaz lokalizacji hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,6$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,1$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=1,2$;
- 4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m n.p.t.;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące:
 - a) w pasie 120 metrów od linii rozgraniczającej teren 14.III.A.KD.L o powierzchni do $4m^2$ i wysokości masztu do 4m,
 - b) na pozostałym terenie dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do $2m^2$ i wysokości masztu do 3m;
- 7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do $2m^2$;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Dopuszcza się podział na działki budowlane:

- a) o powierzchni minimum $500 m^2$,

b) o kącie nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 15.III.A.KD.D: 90° z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulic: 14. III.A.KD.L i 15.III.A.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 14.III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D, PS.III.A.8;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym.

§ 26. Dla terenu TT.III.A.9 o powierzchni ok. 6,3621 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych, określonymi w §16;
- 2) oczyszczalnia ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,7$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,3$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ , wysokość zabudowy HZ oraz formę przekrycia budynków i budowli realizowanych na terenie oczyszczalni ścieków należy dostosować do wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) dopuszcza się nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) dopuszcza się podział terenu związany wyłącznie z wydzieleniem działki niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania oczyszczalni ścieków;
- 2) w przypadku wydzielenia działki określonej w pkt 1, ustala się dowolną wielkość i dowolne parametry działki.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa z ulic 14.III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D oraz z ul. Karsiborskiej, położonej poza obszarem zmiany planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 14.III.A.KD.L, 15.III.A.KD.D, TT.III.A.9 oraz ul. Karsiborskiej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont urządzeń i kolektorów sanitarnych i budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym;
- 4) na działce nr 208/12 obowiązuje zachowanie korytarzy technicznych o szerokości 10 m dla istniejących sieci kanalizacji sanitarnych tłocznych o średnicach 90 mm, 110 mm, 400 mm, 450 mm, 500 mm i sieci wodociągowej o średnicy 110 mm.

§ 27. Dla terenu PS.III.A.10 o powierzchni ok. 0,5484 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno – składowych, określonymi w §13;
- 2) zakaz lokalizacji hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,6$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,1$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=1,2$;
- 4) wysokość zabudowy HZ do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10,0 m n.p.t.;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do $4m^2$ i wysokości masztu do 4m;
- 7) dopuszcza się reklamy na elewacjach budynków o powierzchni do $2m^2$;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Dopuszcza się podział na działki budowlane:

- a) o powierzchni minimum $500 m^2$,
- b) o kącie nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 14.III.A.KD.L: 90^0 z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z ulicy 14.III.A.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie 14.III.A.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym.

§ 28. Dla terenu TT.III.A.11 o powierzchni ok. 0,0266 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych, określonymi w §16;
- 2) istniejąca stacja transformatorowa z możliwością przebudowy, rozbudowy lub wymiany na nowy typ.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ=0,3$;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ=0,3$;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ=0,3$;
- 4) wysokość zabudowy HZ - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 3,5 m n.p.t.;
- 5) budynek kryty dachem płaskim;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Zakazuje się podziału terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Dojazd poprzez teren KS.III.A.3.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę sieci w nowej lokalizacji w terenie elementarnym.

§ 29. Dla terenu ZP.III.A.12 o powierzchni ok. 0,0936 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zieleni, określonymi w §17;
- 2) pas zieleni naturalnej, obszar zadrzewiony.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru szaty roślinnej. W nowym zagospodarowaniu terenu należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów występujące w obszarze terenu elementarnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się grodzenia terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Zakazuje się podziału terenu.

4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa z terenu 15.III.A.KD.D.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach.

§ 30. Dla terenu 13.III.A.KD.L o powierzchni ok. 0,3666 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów komunikacji drogowej, określonych w § 14;
- 2) droga publiczna - ulica lokalna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych wyłącznie jako obiektu wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) w korytarzu technicznym, do czasu realizacji elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów nadziemnych i podziemnych, prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego, których usytuowanie spowodowałoby ograniczenia dla prowadzenia elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów.

3. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 47 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji w terenie elementarnym istniejących sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się lokalizację kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się lokalizację nowej elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV.
- 4) obowiązuje zachowanie korytarza technicznego o szerokości 5 m wyłącznie dla lokalizacji elektroenergetycznej sieci kablowej 110kV.

§ 31. Dla terenu 14.III.A.KD.L o powierzchni ok. 1,9034 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów komunikacji drogowej, określonych w § 14;
- 2) droga publiczna - ulica lokalna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) w korytarzu technicznym, o którym mowa w ust. 4 pkt 3, do czasu realizacji elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów nadziemnych i podziemnych, prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego, których usytuowanie spowodowałoby ograniczenia dla prowadzenia elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów.

3. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,0 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji w terenie elementarnym istniejących sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i kolektorów sanitarnych;
- 2) ustala się lokalizację nowej elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV, wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązuje zachowanie korytarza technicznego o szerokości 5 m wyłącznie dla lokalizacji elektroenergetycznej sieci kablowej 110kV.

§ 32. Dla terenu 15.III.A.KD.D o powierzchni ok. 0,4206 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów komunikacji drogowej, określonych w § 14;
- 2) droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) w korytarzu technicznym, o którym mowa w ust. 4 pkt 3, do czasu realizacji elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów nadziemnych i podziemnych, prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego, których usytuowanie spowodowałoby ograniczenia dla prowadzenia elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV, z wyłączeniem przyłączy do terenów PS.
 - b) nasadzeń drzew i krzewów.

3. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji w terenie elementarnym istniejących sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się lokalizację elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV, wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej;
- 3) obowiązuje zachowanie korytarza technicznego o szerokości 5 m wyłącznie dla lokalizacji elektroenergetycznej sieci kablowej 110kV wzdłuż granicy terenu PS.III.A.8 i TT.III.A.9.

§ 33. Dla terenu 16.III.A.KD.W o powierzchni ok. 0,4307 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów komunikacji drogowej, określonych w § 14;

2) droga wewnętrzna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;

2) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 32,0 m , zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji w terenie elementarnym istniejących sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej.

§ 34. Dla terenu 17.III.A.KD.W o powierzchni ok. 0,1493 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami kategorii terenów komunikacji drogowej, określonych w § 14;

2) droga wewnętrzna;

3) wydziela się teren o symbolu 17/1.III.A do obsługi tymczasowej terenu PS.III.A.6.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

3. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;

3) dopuszcza się przekrój ulicy w formie ciągu pieszo – jezdniego, bez wyodrębniania jezdni i chodników.

4) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji w terenie elementarnym istniejących sieci elektroenergetycznych.

**DZIAŁ V
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 35. Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – Jednostka obszarowa III (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 40 poz.765).

§ 36. 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:

1) na wszystkich terenach określonych w zmianie planu jako tereny produkcyjno – składowe PS ustala się stawkę procentową w wysokości 30% z wyłączeniem terenu PS.III.A.5;

2) dla pozostałych terenów nie ustala się stawki, ponieważ wartość nieruchomości nie ulega zmianie. W zmianie planu kontynuowana jest funkcja terenu, która obowiązywała w planie, o którym mowa w § 35.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Świnoujście.

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka

UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XIX/153/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – Jednostka obszarowa III w rejonie ul. Karsiborskiej.

Zmiana miała na celu rozszerzenie funkcji produkcyjno-składowych, likwidację korytarza technicznego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i wyznaczenie w zamian korytarza technicznego w drogach dla poprowadzenia elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV, zoptymalizowanie układu komunikacyjnego, regulację granic terenów elementarnych i dopuszczenie nowych podziałów geodezyjnych.

Wymagane w art. 17 ustawy 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) elementy procedury planistycznej zostały spełnione.

Po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nie wniesiono żadnych uwag.

Wobec uzyskania wymaganych uzgodnień z instytucjami uzgadniającymi i przeprowadzenia pełnej procedury projekt planu przedkłada się Radzie Miasta do uchwalenia.