

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasto Świnoujście wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programem ich sporządzania.

I. Stan istniejący

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miasto Świnoujście.

Dla Gminy Miasto Świnoujście obowiązuje studium zatwierdzone Uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 5 lipca 2002 r. wraz ze zmianami: zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LVII/467/2009 z dnia 24 września 2009 r. oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XIV/100/2011 z dnia 08 września 2011 r.

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2.1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 1 do „Analizy”.

2.2 Plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowywania:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Boh. Września, Placu Słowiańskiego i Placu Wolności.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Bohaterów Września, Monte Cassino, Armii Krajowej i Bolesława Chrobrego.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: Hołdu Pruskiego, Monte Cassino, Piastowskiej, Marszałka Józefa Piłsudskiego.

4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Jednostka obszarowa III w rejonie ul. Krzywej.

5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jednostka obszarowa V w rejonie ul. Ludzi Morza.

6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jednostka obszarowa V w rejonie ul. Wolińskiej.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Wojska Polskiego oraz osiedla Posejdon.

8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jednostka obszarowa VI w rejonie ul. 1 Maja.
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jednostka obszarowa V w rejonie ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta.

II. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

W okresie kadencji 2011 - 2014 prace nad planami były sukcesywnie prowadzone. Wykaz uchwalonych planów zawiera Załącznik nr 1. Plany będące w trakcie opracowywania wyszczególnione zostały w punkcie I. ppkt 2.2. Kolejność ich opracowywania wynikała z potrzeby:

- podniesienia wartości i atrakcyjności terenów gminy poprzez opracowanie planu miejscowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju,
- porządkowania terenów o funkcji śródmiejskiej oraz terenów osiedli mieszkaniowych w zakresie wskazania docelowych rozwiązań komunikacyjnych, zasad parkowania oraz zasad parcelacji terenu,
- ustalenia zasad zagospodarowania dla terenów turystyczno-wypoczynkowych, ze szczególnym uwzględnieniem: turystyki wodnej – port jachtowy,
- objęcia planami terenów znajdujących się pod ochroną konserwatorską,
- objęcia planami terenów zalewowych oraz terenów potencjalnego zagrożenia powodziowego,
- rozbudowy infrastruktury technicznej dla potrzeb portu oraz rozszerzenie ustaleń dla funkcji portowej,
- umożliwienia realizacji dworca kolei UBB przy ulicy 11-go Listopada z uwzględnieniem rozwiązania skomunikowania terenu od ulicy Legionów,
- kontynuacji wcześniej rozpoczętych planów.

Podwyższono stopień pokrycia planami obszaru Gminy Miasto Świnoujście w jego granicach administracyjnych do 97 %.

Plany zagospodarowania przestrzennego stanowiące prawo miejscowe są zasadniczym narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego oraz budowy pozycji gospodarczej miasta. Wysoki procent pokrycia planami obszaru Świnoujścia stwarza korzystną sytuację dla inwestorów oraz umożliwia konsekwentne zarządzanie przestrzenią na terenach objętych planami.

III. Analiza aktualności studium i planów miejscowych

1. Aktualność studium

Obowiązujące studium funkcjonuje od lipca 2002 r. Do chwili obecnej wprowadzono dwie fragmentaryczne zmiany obejmujące wprowadzenie tras przebiegu gazociągów od projektowanego terminala gazu LNG do innych regionów kraju oraz wskazanie lokalizacji dla handlowych obiektów wielkopowierzchniowych na terenie Świnoujścia. Weryfikacji polityki przestrzennej zawartej w studium wymagają następujące problemy:

1. Optymalizacja układu komunikacyjnego miasta z uwzględnieniem problematyki przeprawy stałej, znaczenia transgranicznych powiązań komunikacyjnych, rozwiązań wewnętrznej sieci drogowej miasta oraz parkingów.
2. Ustalenie polityki przestrzennej gminy z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących stref ochrony przyrodniczej, uzdrowskiej, pasów nadbrzeżnych, zmienionych granic portu morskiego Świnoujście oraz ochrony przeciwpowodziowej i stref ochronnych kompleksów wojskowych.
3. Weryfikacja kierunków rozwoju głównych dziedzin życia gospodarczego i społecznego miasta, w tym w szczególności kierunków rozwoju gospodarki morskiej, funkcji turystycznej, uzdrowskiej i kulturalnej.
4. Wskazanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i obiekty o charakterze publicznym.
5. Powiększenie obszarów pod tereny produkcyjno składowe w rejonie ul. Ludzi Morza na prawobrzeżu.
6. Weryfikacja przyjętego sposobu zagospodarowania terenów położonych na południe od ul. Grunwaldzkiej i na wschód od ul. Karsiborskiej (rejon Mulnika).
7. Aktualizacja kierunków rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej i sposobu zabezpieczenia miasta w media, w tym w oparciu o przyjęte założenia posiadanych programów i opracowań typu Lokalny Program Rewitalizacji, program gospodarki odpadami, program ochrony środowiska, projekt założeń zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, plany inwestycyjne.
8. Tematyka wynikająca ze złożonych wniosków do zmiany studium.

2. Aktualność planów i analiza wniosków o sporządzenie zmiany studium i planów.

2.1. Opis ogólny

Obowiązujące plany są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ich zmiana będzie wynikać z nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, jeżeli zostaną one wprowadzone w zmianie studium oraz Programu sporządzania zmiany studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Miasta Świnoujście.

2.2. Analiza wniosków o sporządzenie zmiany studium i planów, które wpłynęły do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Świnoujście w okresie od 02 sierpnia 2007 r. do 07 października 2014 r.

W okresie od 02 sierpnia 2007 r. do 07 października 2014 r. wpłynęły 102 wnioski o sporządzenie planu lub jego zmianę. 23 wnioski zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji. Spośród 102 wniosków 43 wymagają uprzedniej zmiany studium, pozostałe 59 nie wymaga zmiany studium. Proponuje się w ramach poszczególnych obszarów planistycznych

wykonanie w pierwszej kolejności następujących opracowań, na które złożono wnioski ujęte w rejestrze.

1. W Obszarze II
 - zmiany mpzp dla terenów mieszkaniowych, dotyczące problemów związanych ze złożonym stanem terenowo – prawnym.
2. W Obszarze III
 - fragmentaryczna zmiana studium i mpzp w zakresie wprowadzenia stref ochronnych dla kompleksu wojskowego Karsibór.
3. W Obszarze V
 - fragmentaryczna zmiana studium i mpzp w zakresie wprowadzenia stref ochronnych dla kompleksu wojskowego Ognica, po uprzedniej zmianie granic terenu zamkniętego Decyzją MON,
 - zmiana mpzp związana z dostępem do plaży na prawobrzeżu
4. W obszarze Przytoru

Wszystkie wnioski wymagają zmiany studium, więc mogą być rozpatrzone dopiero po jej dokonaniu.
5. W obszarze VI (Karsibór)

Sukcesywne wykonanie zmian mpzp wynikające ze złożonych wniosków, które są zgodne z obowiązującym studium.

3. Program sporządzenia zmiany studium, nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian obowiązujących planów

3.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Analiza aktualności studium w kontekście różnorodnych aspektów rozwoju miasta oraz zmienionych uwarunkowań związanych m.in. z wyborem wariantu przeprawy stałej wskazuje na konieczność przeprowadzenia kompleksowej zmiany obowiązującego studium. Ustala się, iż w pierwszej kolejności powinny zostać wykonane fragmentaryczne zmiany studium związane ze strefami ochronnymi kompleksów wojskowych, a w późniejszym okresie kompleksowa aktualizacja studium.

3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Nowymi planami oraz zmianami planów obowiązujących, dla których w pierwszej kolejności proponuje się przedłożyć uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, są:

- 1) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których występuje obowiązek ich wykonania tj. dla terenów strefy A ochrony uzdrowiskowej, terenów zagrożenia powodziowego;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego służące uporządkowaniu kwartałów śródmiejskich;
- 3) zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące stref ochronnych dla kompleksów wojskowych;

- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów w obrębie Karsiborza w zakresie wniosków zgodnych z obowiązującym Studium
- 5) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego dostępności komunikacyjnej plaży na prawobrzeżu;
- 6) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru II dla terenów, na których występują problemy związane ze skomplikowanym stanem terenowo-prawnym;
- 7) zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikające z aktualizacji polityki przestrzennej miasta.

Załączniki:

1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian planów – Załącznik Nr 1.
2. Mapa obrazująca stopień pokrycia planami – Załącznik Nr 2.

Świnoujście, dnia 07.10.2014 r.