

**UCHWAŁA Nr XVIII/152/2016  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 28 stycznia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście  
w rejonie ulicy Wrzosowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

**DZIAŁ 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

**ROZDZIAŁ 1.  
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr V/34/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulicy Wrzosowej, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” uchwalonego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r. oraz uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 8 września 2011 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Ludzi Morza, Wrzosowej, Wolińskiej, o łącznej powierzchni ok. 18,5 ha zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów produkcyjno-składowych, technicznych oraz terenów komunikacji drogowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Plan obejmuje obszar prawobrzeżnej część miasta, tzw. „Bazę Las” stanowiący enklawę terenów o funkcji produkcyjno-składowej położonych w otoczeniu terenów leśnych pomiędzy ulicami: Ludzi Morza, Wolińską i Wrzosową, którego granice określa rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:1000;
- 2) wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” - stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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. Plan reguluje:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania krajobrazu;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc

- do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
  14. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  15. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  16. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## **ROZDZIAŁ 2. GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

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

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

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

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

5. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, numer jednostki planistycznej miasta, numer kolejnej zmiany planu miejscowego w danej jednostce planistycznej, symbol jednostki obszarowej oraz numer terenu elementarnego np.: PS.V-6.C.06, dla wydzielenia wewnętrznego po numerze terenu elementarnego dodano numer wydzielenia np.: PS.V-6.C.06/1;
- 2) symbol terenu elementarnego komunikacji drogowej oznaczono numerem terenu elementarnego, numerem jednostki planistycznej, numerem kolejnej zmiany planu miejscowego w danej jednostce planistycznej miasta oraz symbolem kategorii przeznaczenia terenu np.: 41.V-6.KD.L.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, w tym zbiorników oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi;
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni terenu działki budowlanej;

- 5) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej, w tym uznaje się 50% urządzonego terenu zieleni nad kondygnacjami podziemnymi;
- 6) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość naziemnych obiektów budowlanych kubaturowych i niekubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu danego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowanej wskazanej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 8) **linie rozgraniczające wydzielienia wewnętrzne terenów elementarnych** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 9) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 10) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **ulica jednoprzestrzenna** - należy przez to rozumieć ulicę, dla której zarówno w tekście planu, jak i na rysunku planu określającym orientacyjny układ zagospodarowania terenu komunikacji, nie ustalono obowiązku wprowadzenia pasa zieleni rozdzielającej jezdnie o przeciwnych kierunkach ruchu.

## DZIAŁ 2. USTALENIA OGÓLNE

### ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA ORAZ TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 5. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> wyłącznie na terenach elementarnych PS.V-6.C.01, PS.V-6.C.02 i PS.V-6.C.05.

§ 6.1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów.

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

3. Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu określone w ustaleniach szczegółowych jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości realizacji ustaleń planu.

§ 7. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku podziałów terenu ustala się obowiązek uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się zmianę podziałów wskazanych w rysunku planu jedynie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. 1. W granicach planu wyznacza się jako obszary przestrzeni publicznej ulice: główną, zbiorczą, lokalną i ulicę dojazdową oraz teren KS.V-6.C.03.

2. W granicach planu wyznacza się tereny w liniach rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego i ulicy zbiorczej (Ludzi Morza) jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Zasady zagospodarowania terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je terenów elementarnych.

§ 9. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje

to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

### **ROZDZIAŁ 3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 10. 1. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji lecz nie więcej niż do 17,0 m powyżej poziomu terenu.

2. Ustala się wymóg kształtowania kolorytu zabudowy zgodnie z kolorytem zabudowy istniejącej lub w odcieniach szarości od S 2000 do S 4500 wg systemu NCS (Natural Color System).

3. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

4. Parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki budowlanej.

§ 11. 1. Umieszczanie reklam na terenach produkcyjno-składowych PS dopuszcza się przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) treść reklamy związana jest z prowadzoną działalnością na danej działce;
- 2) powierzchnia ekspozycji reklam nie przekracza na terenie jednej działki budowlanej łącznie 12,0 m<sup>2</sup>;
- 3) reklama jest umieszczana na budynku lub w formie elementów wolnostojących, bilbordów i masztów jedynie do wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy na danej działce.

2. Na terenach technicznych i terenach komunikacji drogowej nie dopuszcza się umieszczania reklam.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania reklam i szyldów świetlnych o ruchomym obrazie, zmiennych efektach wizualnych lub zmiennych kolejno wyświetlanych informacjach.

4. Niezależnie od wyżej wymienionych warunków dopuszcza się umieszczanie na budynkach, w pasie od poziomu terenu do wysokości 4,0 m nad poziomem terenu szyldów i tablic informacyjnych o sumarycznej powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>, związanych z działalnością prowadzoną na terenie danej nieruchomości.

§ 12. Ustalony w planie ograniczenia dotyczące reklam nie dotyczą obiektów i urządzeń miejskiego systemu informacji wizualnej.

§ 13. Niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych wolnostojących i wbudowanych.

### **ROZDZIAŁ 4. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ**

§ 14. 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz w pasach technicznych wskazanych na rysunku planu.

2. Niezależnie od ustaleń planu, dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi danego terenu elementarnego, dopuszcza się wydzielanie działek zgodnie z potrzebami operatorów sieci.

§ 15. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1. Zasilenie wszystkich terenów budowlanych i obiektów na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się budowę, przebudowę rozbudowę, remonty i likwidację sieci energetycznej.

2. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych, wyłącznie w granicach linii regulacyjnych zabudowy, określonych w rysunku planu oraz pod warunkiem zapewnienia możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych.

3. Na obszarze objętym planem, za wyjątkiem instalacji zewnętrznych niezbędnych ze względów technologicznych, ustala się zakaz prowadzenia nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych jako linii napowietrznych.

**§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obiektów w gaz:**

1. Zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remonty i likwidację sieci gazowej.

2. Na obszarze opracowania dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych, wyłącznie w granicach linii regulacyjnych zabudowy, określonych w rysunku planu oraz pod warunkiem zapewnienia możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń.

3. Ustala się rezerwę terenu dla sieci gazowych w liniach rozgraniczających ulic dla sieci o średnicy minimum 25 mm.

**§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

1. Dopuszcza się budowę systemu centralnego zaopatrzenia w energię ciepłą, oraz stosowanie lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła.

2. Nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery.

3. Nie dopuszcza się możliwości prowadzenia napowietrznych sieci ciepłowniczych i technologicznych w pasach drogowych. Zastrzeżenie to nie dotyczy terenów produkcyjno-składowych PS i terenów technicznych TT.

**§ 18. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

1. Ustala się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej.

2. Rezerwę terenu dla potrzeb kanalizacji telekomunikacyjnej zakłada się w liniach rozgraniczających ulic.

3. Ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizowania masztów telefonii komórkowej o wysokości do 50,0 m wyłącznie na terenach produkcyjno-składowych PS i terenach technicznych TT. Dopuszczalna wysokość do 50,0 m dotyczy wyłącznie masztów telekomunikacyjnych.

**§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

1. Ustala się obowiązek podłączania wszystkich obiektów do zbiorczej sieci wodociągowej dla celów socjalno-bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych.

2. Ustala się zakaz wykonywania ujęć wód podziemnych.

3. Zaopatrzenie w wodę możliwe jest jedynie w granicach rezerw dostępnych w jednostce bilansowej I Przytór. Zasoby dyspozycyjne wody są limitowane i udostępniane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:**

1. Ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego.

2. Ścieki należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, komunikacji oraz placów składowych 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.

4. Wykonywanie odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych dopuszczalne jest jedynie w zakresie niepowodującym długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych.

5. Odprowadzanie ścieków technologicznych dopuszczalne jest jedynie pod warunkiem ich wstępnego oczyszczenia i doprowadzenia do parametrów umożliwiających odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

**§ 21. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:**

1. Ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta.

2. Ustala się zasadę lokalizacji śmietników indywidualnych na każdej posesji.

## **ROZDZIAŁ 5 USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY**

§ 22. 1. Na terenie opracowania występują obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony. Są to w szczególności:

- 1) Specjalny obszar ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 obejmujący swoimi granicami południowy fragment terenu objętego planem;
  - 2) obszar ograniczonego korzystania z wód obejmujący cały teren objęty planem.
2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne podejmowane na terenach wymienionych w ust. 1. należy uzgadniać z właściwymi urzędami i instytucjami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Na terenie objętym planem zabrania się podejmowania działań mogących odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019) oraz na obszary cenne przyrodniczo sąsiadujące z terenem objętym planem.

§ 24. Z uwagi na ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Pomorza Zachodniego na terenie objętym planem obowiązuje zakaz budowy nowych ujęć wód podziemnych, ograniczenie zasobów dyspozycyjnych wody oraz zakaz podejmowania działań mogących powodować negatywne skutki dla ilości i jakości wód podziemnych.

§ 25. Ustala się zasadę zachowania w stanie naturalnym ukształtowania terenu i drzewostanu nie kolidującego z zabudową i zagospodarowaniem terenu koniecznym ze względów technologicznych oraz zasadę stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 26. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

§ 27. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów i obiektów objętych szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe.

## **DZIAŁ 3. USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII UŻYTKOWANIA TERENU**

§ 28. 1. Dla potrzeb zapisu ustaleń planu tereny podzielono na kategorie ze względu na ich przeznaczenie w planie miejscowym. Podział terenów ze względu na kategorię użytkowania terenu jest wiążącym ustaleniem planu.

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

tereny gospodarcze i techniczne

- 1) **PS** tereny produkcyjno-składowe;
- 2) **TT** tereny techniczne;

tereny komunikacji

- 3) **KS** tereny zaplecza komunikacji samochodowej;
- 4) **KD** tereny komunikacji drogowej.

## **ROZDZIAŁ 1.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW PRODUKCYJNYCH - PS**

§ 29. 1. **Tereny produkcyjno-składowe** przeznacza się do lokalizowania zakładów produkcyjnych i składów, nieograniczających poprzez swoją uciążliwość dopuszczalnego w planie użytkowania innych terenów.

2. Na terenach produkcyjno-składowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 2) obiektów magazynowych i skladowych;

- 3) obiektów handlowych, biurowych, szkolnictwa zawodowego, administracyjnych, gastronomicznych i wystawienniczych;
- 4) miejsc postojowych dla własnych potrzeb na własnym terenie;
- 5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków;
- 6) dojeżdż i dojazdów układu obsługującego;
- 7) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

3. Wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 2) masztów telekomunikacyjnych.

4. Na terenach produkcyjno-składowych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

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

6. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny produkcyjno-składowe:

**PS.V-6.C.01, PS.V-6.C.02, PS.V-6.C.04, PS.V-6.C.05, PS.V-6.C.06 i PS.V-6.C.07.**

**§ 30. Dla terenów: PS.V-6.C.01 o powierzchni 1,3193 ha i PS.V-6.C.02 o powierzchni 1,7310 ha ustala się:**

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych PS, lokalizacja hurtowni, obiektów produkcyjnych i składowych oraz obiektów szkolnictwa zawodowego,
- 2) na części terenu oznaczonej symbolem PS.V-6.C.01 dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> oraz obiektów gastronomicznych;

2. zasady i warunki podziału terenu:

- 1) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem równoczesnego spełnienia następujących warunków: zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 2.000 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m, kąta podziału terenu 75-90<sup>0</sup> w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy lokalnej (KD.L);

3. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,5,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,0,**
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0,2,**
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **do HZ =13,0 m n.p.t.,**
- 5) wzdłuż ulicy zaleca się wprowadzenie elementów zagospodarowania terenu (murki, żywopłot) podkreślających granice nieruchomości,
- 6) wysokość ogrodzeń do 2,0 m powyżej poziomu chodnika. Ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;

4. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy lokalnej (KD.L), zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy zbiorczej (KD.Z – ulica Ludzi Morza);

5. warunki ochrony:

teren położony w sąsiedztwie Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód – obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5.

**§ 31. Dla terenu PS.V-6.C.04 o powierzchni 6,9297 ha ustala się:**

1. przeznaczenie terenu:

przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych PS, lokalizacja hurtowni, obiektów produkcyjnych i składowych;

2. zasady i warunki podziału terenu:

- 1) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem równoczesnego spełnienia następujących warunków: zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 3.000 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości

frontu działki 40,0 m, kąta podziału terenu 90<sup>0</sup> w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy lokalnej (KD.L) lub dojazdowej (KD.D);

3. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,8,**
  - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,6,**
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0,1,**
  - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **do HZ =16,0 m n.p.t.,**
  - 5) wzdłuż ulicy zaleca się wprowadzenie elementów zagospodarowania terenu (murki, żywopłot) podkreślających granice nieruchomości,
  - 6) wysokość ogrodzeń do 2,0 m powyżej poziomu chodnika. Ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
4. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - 1) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - 2) obsługa komunikacyjna z ulic 41.V-6.KD.L lub 42.V-6.KD.D,
  - 3) na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako korytarz techniczny infrastruktury podziemnej należy zachować dostęp dla potrzeb budowy, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji sieci;
5. warunki ochrony:

teren położony w sąsiedztwie oraz w części w granicach Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód - obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5.

### **§ 32. Dla terenu PS.V-6.C.05 o powierzchni 0,7527 ha, ustala się:**

1. przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych PS,
  - 2) dopuszcza się lokalizację hurtowni, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz obiektów szkolnictwa zawodowego, administracyjnych i wystawienniczych,
  - 3) dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> oraz obiektów gastronomicznych;
2. zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem równoczesnego spełnienia następujących warunków: zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 2.500 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 35,0 m, kąta podziału terenu 90<sup>0</sup> w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy lokalnej (KD.L);
3. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,5,**
  - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,0,**
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0,2,**
  - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **do HZ =13,0 m n.p.t.,**
  - 5) wzdłuż ulicy zaleca się wprowadzenie elementów zagospodarowania terenu (murki, żywopłot) podkreślających granice nieruchomości,
  - 6) wysokość ogrodzeń do 2,0 m powyżej poziomu chodnika, ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
4. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - 1) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiedniej ulicy oraz w korytarzu technologicznym na terenie PS.V-6.C.04,
  - 2) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy 41.V-6.KD.L,
  - 3) na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako korytarz techniczny infrastruktury podziemnej należy zachować dostęp dla potrzeb budowy, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji sieci;
5. warunki ochrony:

teren położony w granicach Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód – obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5.

### **§ 33. Dla terenu PS.V-6.C.06 o powierzchni 4,1759 ha ustala się:**

1. przeznaczenie terenu:

przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych PS, lokalizacja hurtowni, obiektów produkcyjnych i magazynowych;



2. zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem równoczesnego spełnienia następujących warunków: zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 3.000 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 40,0 m, kąta podziału terenu 90<sup>0</sup> w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy zbiorczej (KD.Z) lub lokalnej (KD.L);
3. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,5,**
  - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,0,**
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0,2,**
  - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **do HZ =17,0 m n.p.t.,**
  - 5) wzdłuż ulicy zaleca się wprowadzenie elementów zagospodarowania terenu (murki, żywopłot) podkreślających granice nieruchomości,
  - 6) wysokość ogrodzeń do 2,0 m powyżej poziomu chodnika. Ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
4. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - 1) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
  - 2) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej 41.V-6.KD.L lub ulicy zbiorczej (KD.Z - ulica Ludzi Morza),
  - 3) na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako korytarz techniczny infrastruktury podziemnej należy zachować dostęp dla potrzeb budowy, eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji sieci;
5. warunki ochrony:
  - 1) teren położony w sąsiedztwie oraz w części w granicach Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód - obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5,
  - 2) na części terenu oznaczonej symbolem PS.V-6.C.06/1 zakaz utwardzania nawierzchni i przekształcania rzeźby terenu, wymóg zachowania zieleni w stanie naturalnym.

**§ 34. Dla terenu PS.V-6.C.07 o powierzchni 1,1070 ha ustala się:**

1. przeznaczenie terenu:
 

przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych PS, lokalizacja hurtowni, obiektów produkcyjnych i składowych;
2. zasady i warunki podziału terenu:
  - 1) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się zmianę zasad podziału terenu pod warunkiem równoczesnego spełnienia następujących warunków: zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 2.000 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki 40,0 m, kąta podziału terenu 70-90<sup>0</sup> w stosunku do ulicy oraz bezpośredniego dostępu do ulicy zbiorczej (KD.Z);
3. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,8,**
  - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,6,**
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0,2,**
  - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **do HZ =16,0 m n.p.t.,**
  - 5) wzdłuż ulicy zaleca się wprowadzenie elementów zagospodarowania terenu (murki, żywopłot) podkreślających granice nieruchomości,
  - 6) wysokość ogrodzeń do 2,0 m powyżej poziomu chodnika. Ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
4. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - 1) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach oraz na terenach sąsiednich,
  - 2) obsługa komunikacyjna z ulicy zbiorczej (KD.Z – ulica Ludzi Morza) oraz poprzez teren oznaczony symbolem 03.V-6.KD.GP.2/1;
5. warunki ochrony:
  - 1) teren położony w sąsiedztwie oraz w części w granicach Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód - obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5,
  - 2) na części terenu oznaczonej symbolem PS.V-6.C.07/1 zakaz utwardzania nawierzchni i przekształcania rzeźby terenu, wymóg zachowania zieleni w stanie naturalnym.

## ROZDZIAŁ 2. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW TECHNICZNYCH - TT

§ 35. 1. Tereny techniczne przeznacza się dla potrzeb 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 redukcyjno-pomiarowych gazu;
- 5) stacji transformatorowych;
- 6) remiz strażackich;
- 7) obiektów administracyjnych, biurowych i warsztatowych dla potrzeb terenów technicznych;
- 8) innych urządzeń i obiektów służących technicznej obsłudze miasta;
- 9) miejsc postojowych na własnym terenie w ilości zaspakajającej potrzeby tych obiektów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 10) dojeżdż i dojazdów układu obsługującego.

3. Na terenach technicznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

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

5. Na terenie planu wyznaczono teren techniczny **TT.V-6.C.08 o powierzchni 0,5949 ha, dla którego ustala się:**

1. przeznaczenie terenu:  
przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych TT - lokalizacja obiektów i urządzeń dla potrzeb technicznej obsługi miasta;
2. zasady i warunki podziału terenu:  
nie dopuszcza się możliwości dokonywania podziałów terenu;
3. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,5,**
  - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,0,**
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **TZ = 0,2,**
  - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **do 3 kond lecz nie więcej niż HZ =13,0 m n.p.t.,**
  - 5) wzdłuż ulicy zaleca się wprowadzenie elementów zagospodarowania terenu (murki, żywopłot) podkreślających granice nieruchomości,
  - 6) wysokość ogrodzeń do 2,0 m powyżej poziomu chodnika, ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
4. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - 1) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych na sąsiednich terenach,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy zbiorczej (KD.Z - ul. Ludzi Morza);
5. warunki ochrony:
  - 1) teren położony w sąsiedztwie Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód – obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5.

## ROZDZIAŁ 3. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - KS

§ 36.1. Tereny zaplecza komunikacji samochodowej są to tereny parkingów oraz miejsc obsługi podróży.

2. Na terenach tych dopuszcza się zabudowę związaną wyłącznie z obsługą zaplecza komunikacji samochodowej.

3. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny zaplecza komunikacji samochodowej:

**KS.V-6.C.03 o powierzchni 0,3661 ha, dla którego ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:  
dopuszczalna lokalizacja wyłącznie parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych dla potrzeb obsługi sąsiednich terenów produkcyjno-składowych PS;

- 2) zasady i warunki podziału terenu:  
zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o maksymalnej powierzchni do 40 m<sup>2</sup> i wysokości do 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 3,0 m n.p.t., wyłącznie związanej z obsługą parkingu,
  - b) zakaz ustawiania ogrodzeń;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:  
obsługa komunikacyjna i inżynierska z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach 41.V-6.KD.L i 42.V-6.KD.D,
- 5) warunki ochrony:  
teren położony w sąsiedztwie Specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH320019 oraz w obszarze ograniczonego korzystania z wód – obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 5.

#### **ROZDZIAŁ 4. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ - KD**

**§ 37.** Dla potrzeb planu ustala się następującą klasyfikację ulic:

1. układ podstawowy:
  - 1) ulice główne przyspieszonego ruchu **KD.GP**
  - 2) ulice zbiorcze **KD.Z**
2. układ obsługujący:
  - 1) ulica lokalna **KD.L**
  - 2) ulice dojazdowe **KD.D**

**§ 38.** Prowadzenie tras komunikacji zbiorowej dopuszcza się wyłącznie po ulicach układu podstawowego.

**§ 39. Ustala się następujące zasady polityki parkingowej:**

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż:
  - 1) 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
  - 2) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,  
oraz miejsc postojowych dla rowerów.
2. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.
3. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej ilości określonej:
  - 1) na terenach dróg publicznych zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - 2) na poszczególnych terenach elementarnych zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia obiektów, jednak nie mniej niż:
    - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
    - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
    - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
    - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Lokalizację miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

**§ 40. 1. Tereny komunikacji drogowej KD** przeznacza się dla potrzeb lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.

2. 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.

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

4. Ulicę dojazdową układu obsługującego należy traktować indywidualnie jako strefę ruchu uspokojonego z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego.

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

6. 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).

**§ 41. Dla terenu 03.V-6.KD.GP.2/1 o powierzchni 0,0403 ha ustala się:**

1. teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego projektowanej ulicy łączącej tereny portowe oraz ulice Wolińską i Ludzi Morza;
2. do czasu realizacji ulicy utrzymanie terenu jako urządzonego terenu zielonego;
3. zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

**§ 42. Dla terenów 09.V-6.KD.Z-2/1 o powierzchni 0,2214 ha i 09.V-6.KD.Z-2/2 o powierzchni 0,0852 ha ustala się:**

1. teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego ul. Ludzi Morza;
2. do czasu realizacji ulicy utrzymanie terenu jako urządzonego terenu zielonego;
3. zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

**§ 43. Dla terenu 41.V-6.KD.L o powierzchni 0,9245 ha ustala się:**

1. ulica lokalna obsługująca tereny produkcyjno-składowe, łącząca ulicę zbiorczą - Ludzi Morza z projektowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego łączącą ulicę Wolińską z ulicą Ludzi Morza;
2. szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 15 do 25 m;
3. ulica jednoprzestrzenna;
4. chodnik minimum po jednej stronie ulicy;
5. dopuszcza się miejsca parkingowe równoległe do ulicy, wydzielone z jezdni;
6. oświetlenie uliczne typu miejskiego;
7. obniżenie krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych;
8. lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - 1) sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  400 - 600 mm,
  - 2) sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 - 500 mm,
  - 3) sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 200 mm,
  - 4) sieci gazowej o średnicy minimum  $\varnothing$  25,
  - 5) sieci ciepłowniczej,
  - 6) sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - 7) kanalizacji telekomunikacyjnej.

**§ 44. Dla terenu 42.V-6.KD.D o powierzchni 0,1664 ha ustala się:**

1. ulica dojazdowa w formie sięgacza zakończony placem manewrowym obsługująca tereny produkcyjno-składowe;
2. szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 15 m do 30 m;
3. ulica jednoprzestrzenna;
4. chodnik minimum po jednej stronie ulicy;
5. dopuszcza się miejsca parkingowe równoległe do ulicy, wydzielone z jezdni;
6. oświetlenie uliczne typu miejskiego;
7. ulice należy kształtować zgodnie z zasadami organizowania przestrzeni w strefach-uspokojonego ruchu;
8. obniżenie krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych;
9. lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - 1) sieci kanalizacyjnej sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  400 - 600 mm,
  - 2) sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 - 500 mm,
  - 3) sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 200 mm,
  - 4) sieci gazowej o średnicy minimum  $\varnothing$  25,
  - 5) sieci ciepłowniczej,
  - 6) sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,

7) kanalizacji telekomunikacyjnej.

## **DZIAŁ 5. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 45. Dla terenów komunikacji drogowej nie ustala się stawki służącej naliczeniu jednorazowej 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, ponieważ w wyniku ustalen planu nie następuje wzrost wartości tych nieruchomości. Dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 46. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dotyczących terenu jednostki obszarowej V, przyjęte uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 poz. 425 z dnia 6 kwietnia 2004 r.) oraz uchwałą Nr XXII/189/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 103 poz. 1798 z dnia 12 października 2007 r.).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

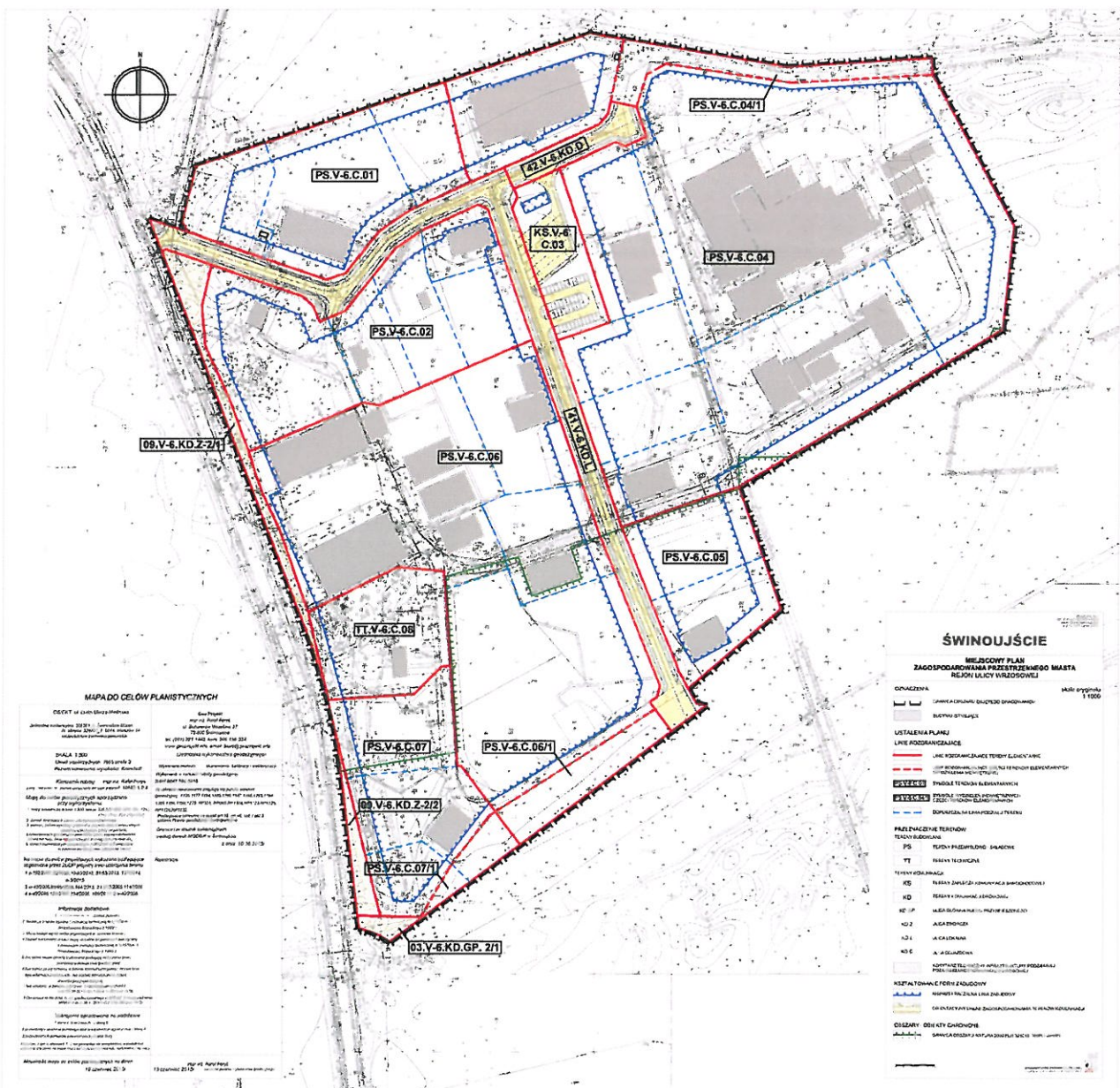
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście.

Przewodnicząca Rady Miasta

Joanna Agatowska

## ŚWINOUJŚCIE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REJON ULICY WRZOSOWEJ

0 20 100 m



## ŚWINOUJŚCIE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REJON ULICY WRZOSOWEJ







WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE

SKALA 1:10 000

■ ■ ■ ■ ■ GRANICE TERENU  
OBJĘTEGO PLANEM

FUNKCJA TERENU W STUDIUM:

-  tereny głównych urządzeń obsługi komunalnej / tereny specjalne poza lasami
-  tereny o dominujących funkcjach komercyjnych poza terenem portu
-  lasy
-  uzupełnienie i rozwój struktur istniejących

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście w rejonie ulicy Wrzosowej wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2015 r. do 15 grudnia 2015 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 29 grudnia 2015 r. - jedno pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji planistycznej.

**§ 2.** Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 14 stycznia 2016 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych w dniu 17 grudnia 2015 r. przez właściciela działek nr 200/6 i 200/7 (obręb 14), położonych w obszarze terenu elementarnego PS.V.C-6.07:

1. Uwaga dotycząca szerokości przejazdu wokół budynku magazynowego. Zgłaszający uwagę wnosi o przesunięcie linii wydzielenia części terenu elementarnego PS.V-6.C.06/1 w celu poszerzenia przejazdu wokół budynku z około 4,0 do 5,0 m.

**Uwaga uwzględniona** poprzez korektę przebiegu dopuszczalnej linii podziału terenu w części graficznej planu.

2. Uwaga dotycząca lokalizacji zjazdów na teren PS.V-6.C.07 z sąsiednich dróg istniejących i projektowanych. Zgłaszający uwagę wnosi o dopuszczenie możliwości obsługi komunikacyjnej działki narożnej z drogi 09.V-06.KD.Z.2/2 oraz z projektowanej drogi 03.V-6.KD.GP.2/1 w rejonie planowanego skrzyżowania.

**Uwaga uwzględniona** poprzez rozszerzenie zapisów części tekstowej planu o możliwość obsługi terenu z projektowanej drogi 03.V-6.KD.GP.2/1.

3. Uwaga dotycząca dopuszczalnej linii podziału terenu elementarnego PS.V-6.C.07.

**Uwaga uwzględniona** poprzez korektę przebiegu dopuszczalnej linii podziału terenu w części graficznej planu. Zmiana przebiegu linii podziału terenu elementarnego nie narusza ustalonych w planie parametrów działek budowlanych.

4. Uwaga dotycząca przebiegu linii rozgraniczającej tereny elementarne PS.V-6.C.06 i PS.V-6.C.07.

**Uwaga uwzględniona** poprzez korektę przebiegu dopuszczalnej linii rozgraniczającej tereny elementarne w części graficznej planu. Zmiana przebiegu linii rozgraniczającej tereny elementarne i przypisanie wskazanego w uwadze fragmentu terenu PS.V-6.C.06 do terenu PS.V-6.C.07 nie budzi zastrzeżeń ze względów funkcjonalno-przestrzennych oraz została pozytywnie zaopiniowana przez właściciela terenu sąsiedniego.

Uwzględnienie uwag nie powoduje konfliktu interesów, jest podyktowane względami urbanistycznymi i wpłynie pozytywnie na jakość zagospodarowania terenu objętego planem.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji niniejszym planem obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

**§ 2.** Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1.	<b>41.V-6.KD.L</b> <b>42.V-6.KD.D</b>	Budowa ulicy lokalnej i ulicy dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu w zakresie koniecznym dla obsługi terenów miejskich o funkcjach produkcyjno - składowych.
2.	<b>03.V-6.KD.GP.2/1</b> <b>09. V-6.KD.Z-2/1</b> <b>09. V-6.KD.Z-2/2</b>	Rozbudowa ulicy głównej i ulicy zbiorczej, poszerzenie pasa drogowego wraz z sieciami uzbrojenia terenu

**§ 3.** Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy lub mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie modernizacji dróg na terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. lub z budżetu miasta.

3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych, sieci ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

**§ 6.** Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

## UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr V/34/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulicy Wrzosowej w Świnoujściu - Warszawie dla terenów o funkcji produkcyjno-składowej o łącznej powierzchni ok. 18,5 ha. Obszar opracowania planu obejmuje tzw. „Bazę Las”, tj. tereny położone w rejonie ul. Ludzi Morza i Wrzosowej, które od północy, wschodu i południa sąsiadują z terenami leśnymi.

Opracowanie planu dla terenu „Bazy Las” nie było uwzględnione w wynikach oceny aktualności studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Świnoujście (LIX/457/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 października 2014 r.). Podjęcie opracowania projektu planu wynikało z bieżących wniosków użytkowników terenu.

Opracowanie planu miało na celu rozszerzenie dotychczasowych zapisów w zakresie parametrów dla nowej zabudowy, w tym m. in. dotyczących kształtowania linii zabudowy oraz zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy. Celem planu było także wprowadzenie nowych zapisów w zakresie zasad parcelacji działek, jak również korekta drogowego układu komunikacyjnego.

W projekcie planu uwzględniono wszystkie wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co zostało potwierdzone w trakcie procedury planistycznej, w tym zwłaszcza w opiniowaniu, uzgadnianiu oraz w konsultacjach społecznych projektu planu.

W trakcie opracowania spełnione zostały wszystkie procedury planistyczne wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

W świetle prognozy skutków finansowych uchwalenia planu jego realizacja będzie miała korzystny wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet Miasta.