

**UCHWAŁA NR XXIII/187/2016
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta

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

**DZIAŁ I.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr LVIII/452/2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 roku i uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 8 września 2011 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście na terenie ograniczonym ulicami: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 2,238 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) drzewa do zachowania;
- 5) budynki chronione ustaleniami planu;
- 6) symbole i oznaczenia terenów.

2. Dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu - granice stref ochrony uzdrowiskowej A/B.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 20°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;

- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę, zgodnie z numerem adresowym nieruchomości;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę, zgodnie z numerem adresowym nieruchomości;
- 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromeego;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy:
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m od granicy działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 70% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy:
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m od granicy działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 10) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 11) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym” – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 15) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 17) **terenach biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć tereny z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, w szczególności jako trawniki lub kwietniki, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, niemniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tych terenach;
- 18) **terenielewni** – należy przez to rozumieć powierzchnie gruntu pokrytą roślinnością trwałą lub sezonową;

- 19) **układzie kalenic równoległe lub prostopadłe do ulicy** – należy przez to rozumieć równoległość lub prostopadłość z tolerancją +/- 10%, gdyż nie zawsze osie konstrukcyjne obiektów budowlanych są dokładnie równoległe lub prostopadłe do ulicy;
- 20) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od średniej wysokości poziomu chodnika lub ciągu pieszojezdnego (mierzonej na długości frontu działki), do najwyższego punktu dachu, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 21) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 4) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDZ** – ulica zbiorcza,
 - b) **KDL** – ulica lokalna,
 - c) **KDD** – ulica dojazdowa;
- 7) tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/KS** jako wydzielienia wewnętrzne na terenie **ZP.1**;
- 8) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.

2. Na terenach zabudowy **UT**, **UO**, **MN**, i **MW** : nakazuje się realizację elewacji o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

3. Na wszystkich terenach dopuszcza się stosowanie nośników reklam na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Przestrzeń publiczną należy realizować jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami odrębnymi.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa.

3. Całość obszaru objętego planem znajduje się na obszarze i terenie górniczym utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na terenie ochrony górniczej obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę.

4. Tereny elementarne oznaczone symbolami **UT**, **ZP.1**, **ZP/KS** i **E** (na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego) znajdują się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, natomiast pozostałe tereny znajdują się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, na których zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

6. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

7. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

8. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i na zdrowie ludzi, w tym zakładów przemysłowych.

9. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

10. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

11. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

12. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

13. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

14. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

15. Zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w strefie A ochrony uzdrowiskowej oraz z ograniczeniami w strefie B, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków miasta Świnoujście (przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 12), wskazanego jednocześnie do ochrony zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
 - a) forma i proporcja bryły,
 - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
 - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) rodzaj detalu architektonicznego;

- 2) przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń, takich jak:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - b) zachowanie wysokości budynku i ilości kondygnacji,
 - c) zachowanie kąta nachylenia i rodzaju pokrycia dachu,
 - d) zachowanie wystroju i detali charakterystycznych dla stylu neogotyckiego,
 - e) zachowanie ceglanej elewacji,
 - f) zakaz realizacji ociepleń zewnętrznych,
 - g) zakaz realizacji nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz nowych lukarn i okien połaciowych,
 - h) zachowanie istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
 - j) zachowanie wartościowych drzew w otoczeniu budynku, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) współdziałanie z właściwym organem d/s ochrony zabytków przy podejmowaniu prac budowlanych.

2. Dla budynków wskazanych do ochrony ustaleniami planu (przy ul. Zbigniewa Herberta 10, 10a i przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 11b wraz z otoczeniem), zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
 - a) forma i proporcja bryły,
 - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
 - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) rodzaj detalu architektonicznego;
- 2) współdziałanie z właściwym organem d/s ochrony zabytków przy podejmowaniu prac budowlanych.

3. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy wysokich walorów architektonicznych.

2. Ustala się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

3. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 3 i 4.

2. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia w korzystaniu z wód podziemnych wynikające z Rozporządzenia nr 3/14 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r., w ramach których ustala się:

- 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych;

- 2) zakaz wykonywania odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych oraz zakładów górniczych, za wyjątkiem odwodnień krótkotrwałych nie powodujących długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych;
- 3) zakaz pobierania wód podziemnych do nawodnień gruntów i upraw.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie przewiduje się przeprowadzania scaleń, dopuszcza się łączenie i podział zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.

2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 8.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
 2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
 - 1) podział na następujące klasy ulic:
 - a) ulica zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - b) ulice lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - c) ulice dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 2) podział na następujące kategorie dróg:
 - a) drogi powiatowe,
 - b) drogi gminne.
 3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) - 1 miejsce postojowe /1 pokój hotelowy lub pensjonatowy x 0,8,
 - b) - 1 miejsce postojowe /40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - c) - 1 miejsce postojowe /10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - d) - 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach,
 - e) - 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach oświaty,
 - f) - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - g) - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - h) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8,
 - i) w przypadku braku możliwości zapewnienia ww. liczby miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się możliwość ich zapewnienia jako ogólnodostępnych miejsc parkingowych na terenie zamiennym objętym niniejszym planem – **ZP/KS.1-ZP/KS.3**;
 - 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
 - 3) dopuszczenie ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych.
 4. W zakresie dróg rowerowych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji wydzielonych dróg rowerowych wzdłuż ulic **KDZ** i **KDL**;
- 2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicy **KDD**.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. w zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków w Świnoujściu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla splywu grawitacyjnego;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 3) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 4) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 5) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 7) nakaz prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
- 8) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach nie mniejszych jak dn 25mm;

- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 5) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) utrzymanie i rozbudowę systemu centralnego zaopatrzenia w energię cieplną;
- 3) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 4) zakaz stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 5) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez istniejącą trafostację zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem E;
- 2) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 3) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 6) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

DZIAŁ III.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 1112 m² i **MN.2** o powierzchni 2366 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku istniejącej powierzchni zabudowy wyższej niż 40% - bez zmian,
 - c) powierzchnia terenów zieleni nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, w przypadku istniejącej powierzchni zieleni mniejszej niż 50% - bez zmian,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, w przypadku istniejącej powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż 50% - bez zmian,
 - e) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - f) dopuszcza się lokalizację garażu i/lub budynku gospodarczego wolnostojącego,
 - g) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 2 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 4,5 m, w przypadku dachów płaskich do 10,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do ulicy KDD,
 - b) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych,
 - c) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - e) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m² i maksymalnej wysokości do 3,5 m,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 8) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD,
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.3** o powierzchni 830,0 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą lub szeregową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia terenów zieleni nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - e) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 2 m²;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynku do 10,0 m,
 - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 4,5 m, w przypadku dachów płaskich do 10,0 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do ulicy KDD,
 - b) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych w tym mansardowych z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych,
 - c) kąt nachylenia od 35° do 45°, w przypadku mansard od 20° do 80°,
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - e) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się realizację elementów ogrodzenia pełnego o wysokości do 1,6 m, pod warunkiem, że łączna długość tego typu ogrodzenia nie przekroczy 20% łącznej długości ogrodzenia frontowego,
 - c) w celu zapewnienia odpowiedniej widoczności przy skrzyżowaniu ulic, w odległości co najmniej 10,0 m od krawędzi jezdni, nakazuje się realizację ogrodzenia wyłącznie ażurowego, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna wielkość wydzielanej działki 400 m², minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,

- c) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej minimalna wielkość wydzielanej działki 180 m², minimalna szerokość frontu działki 7,0 m,
 - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL i KDD,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MW.1** o powierzchni 1436 m² i **MW.2** o powierzchni 3658 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu MW.1 do 55% powierzchni działki; dla terenu MW.2 do 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia terenów zieleni dla terenu MW.1 **nie** mniejsza niż 25% powierzchni działki, dla terenu MW.2 nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu MW.1 **nie** mniejsza niż 25% powierzchni działki, dla terenu MW.2 nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - e) w przypadku istniejącej powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż projektowana - bez zmian,
 - f) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych na terenie działki o maksymalnej powierzchni 25 m² i maksymalnej wysokości do 2,5 m,
 - g) dopuszcza się na terenie MW.1 lokalizację wiat nad miejscami postojowymi;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,5 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe i prostopadle do ulicy;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) dopuszcza się realizację ogrodzenia o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) dopuszcza się obsadzenie ogrodzeń zielenią;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występują budynki chronione ustaleniami planu (przy ul. Zbigniewa Herberta 10, 10a, i przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 11b wraz z otoczeniem); obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust. 2;

10) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna terenu MW.1 z ulicy KDD,
- b) obsługa komunikacyjna terenu MW.2 z ulicy KDL,
- c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

4. Dla terenu zabudowy usług oświaty, oznaczonego symbolem **UO** o powierzchni 4400 m² ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty (szkoła) z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia usług dla mieszkańców i administracji publicznej oraz usług zdrowia;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
- c) powierzchnia terenów zieleni nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- e) ustala się likwidację zabudowań gospodarczych na terenie działki,
- f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 2 m²;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku: zgodnie z warunkami ochrony opisanymi w § 7 ust. 1;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: zgodnie z warunkami ochrony opisanymi w § 7 ust. 1;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: zgodnie z warunkami ochrony opisanymi w § 7 ust. 1;

6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

7) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenu występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Świnoujście (przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 12); obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust. 1;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

5. Dla terenu zabudowy usług turystycznych, oznaczonego symbolem **UT** o powierzchni 1195 m² ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi turystyczne, pensjonatowe, poniżej 50-ciu miejsc noclegowych, z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej do 100 m², usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, gastronomię, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m²;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia terenów zieleni nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,

- e) ustala się nakaz likwidacji zabudowań usług handlu i gospodarczych na terenie działki,
 - f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 4 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,5 m,
 - d) dopuszcza się realizację 4-ej kondygnacji na powierzchni nieprzekraczającej 68% powierzchni rzutu parteru budynku, o maksymalnej wysokości do 14,0 m od poziomu terenu i poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy i pokrycia dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy KDZ i KDL,
 - b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych w tym mansardowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - c) kąt nachylenia od 20° do 80°,
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich, na powierzchni nieprzekraczającej 32% rzutu budynku, realizowanych jako tarasy pokryte materiałem drewnianym, drewnopodobnym, glazurą lub terakotą oraz zielenią tarasową lub żwirem,
 - e) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - c) dopuszcza się obsadzenie ogrodzeń zielenią;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości; dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 7) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
 - b) dopuszcza się dojście do części usługowej od strony ulicy KDZ,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
6. Dla terenu zieleni publicznej urządzonej oznaczonego symbolem **ZP.1** o powierzchni 1501 m² i **ZP.2** o powierzchni 86 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - c) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury,
 - d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 13.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ o** powierzchni 802 m², **KDL o** powierzchni 3309 m², **KDD o** powierzchni 1051 m², ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) ulica zbiorcza, **KDZ** – 13-17 m,
 - b) ulica lokalna, **KDL** – 10-13 m,
 - c) ulica dojazdowa, **KDD** – 10-11 m, z placem manewrowym na końcu ulicy;
- 4) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie drogi dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
- 2) nakaz realizacji placu manewrowego na końcu ulicy.

3. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

4. Dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDZ, KDL**.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP/KS.1 o** powierzchni 207 m², **ZP/KS.2 o** powierzchni 207 m², **ZP/KS.3 o** powierzchni 203 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod parkingi publiczne – jako wydzielenia wewnętrzne na terenie **ZP.1**;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach wydzielenia wewnętrznego,
 - b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
 - c) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej nieprzepuszczalnej,
 - d) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, max do 10 na każdym terenie elementarnym **ZP/KS**, w tym co najmniej 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdym terenie **ZP/KS**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - e) obsługa komunikacyjna z ulicy **KDL**.

Rozdział 14.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E o** powierzchni 108 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,5 m npt,

- c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
- d) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Świnoujście jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów **MN** 10%;
- 2) dla terenów **MW** 10%;
- 3) dla terenów **UO** 10%;
- 4) dla terenów **UT** 30%;
- 5) dla terenów **ZP, KDZ, KDL, KDD, ZP/KS, E** ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości stawki nie ustala się.

§ 20. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Świnoujście.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Joanna Agatowska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE NA TERENIE OGRANICZONYM
ULICAMI: JANA MATEJKI, STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO, ZBIGNIEWA HERBERTA.**

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIII/187/2016
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 30 czerwca 2016 roku

SKALA: 1:1000



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 (Dz.U.2016.778) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03 listopada 2015 r. do 02 grudnia 2015 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 23 grudnia 2015 r. – trzy pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 12 stycznia 2016 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

1. Uwaga zgłoszona w dniu 23 grudnia 2015 r. przez współwłaściciela działek nr 49/1, 58/2 i 58/3 (obręb 0006) dotycząca:

1.1. Zmiany funkcji zabudowy z usług turystycznych UT na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW terenu elementarnego opisanego w § 14 pkt. 5 uchwały.

Uwaga nieuwzględniona. Teren elementarny UT położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej ustalonej w statucie uzdrowiska Świnoujście, w której zgodnie z art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Z uwagi na ograniczenia wynikające z powyższego przepisu ustawowego nie jest możliwa zmiana funkcji terenu.

1.2. Zwiększenia dla terenu UT maksymalnej powierzchni zabudowy do 50%.

Uwaga nieuwzględniona. W strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych wymagany jest procentowy udział terenów zieleni w wysokości 65%. Zwiększenie % zabudowy - po uzgodnieniu z Ministrem Zdrowia ustalono na do 40%.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 23 grudnia 2015 r. przez właściciela nieruchomości składającej się z działek nr 65 i 66 (obręb 0006) przy ul. Zbigniewa Herberta 8 dotycząca:

2.1. Zmiany funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN na mieszkaniową wielorodzinną – MW. W ocenie wnoszącej uwagę zarzut nadużycia władztwa planistycznego odnośnie funkcji i zarzut naruszenia zasady proporcjonalności pomiędzy interesem publicznym a ingerencją w prawo własności oraz zarzut dotyczący zasad kształtowania ładu przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w planie funkcja terenu elementarnego MN.3 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględnia ład przestrzenny rejonu ulicy Zbigniewa Herberta. Potwierdza przynależność do zespołu zabudowy jednorodzinnej ukształtowanej wzdłuż ulicy i jest zgodna ze stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej wyrażonym w opinii z dnia 29 października 2015 r. Ustalone w planie przeznaczenie terenu MN – zabudowy jednorodzinnej a nie MW – zabudowy wielorodzinnej, a także parametry zabudowy wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykraczają poza tzw. zasady władztwa planistycznego. W planie teren MN.3 przy ulicy Zbigniewa Herberta 8 wskazano pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą, ustalając maksymalną powierzchnię zabudowy na 40%, wysokość zabudowy do 10,0 m i do trzech kondygnacji. Określone w planie parametry zabudowy pozwalają na realizację budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej czy budynku wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 332 m², co w porównaniu z powierzchnią zabudowy budynku wyburzonego łącznie z pozostawionym budynkiem garażowo-gospodarczym jest powierzchnią ponad dwa razy większą (117,0 m² – powierzchnia zabudowy budynku wyburzonego + 41,0 m² powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego). Charakter zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna wpisuje się w pierzeję ulicy Zbigniewa Herberta. Zgodnie z określeniami mieszkańców jest to spokojna ulica domków jednorodzinnych, która spełnia również rolę deptaka do Parku Chopina i dalej nad morze. Wprawdzie prawo własności korzysta z najdalej idących gwarancji ochrony wynikających z ustaw oraz

konstytucji nie jest to jednak prawo nieograniczone i absolutne, bowiem ograniczają je między innymi zasady współżycia społecznego, racjonalnego działania, zasady proporcjonalności, gwarancji sprawiedliwości społecznej. Wpływ na nie ma także ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyznająca organom gminy prawo sporządzania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. To właśnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dochodzi w sposób wiążący do ustalenia bądź zmiany przeznaczenia terenu oraz sposobu i warunków zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązanie chroni istniejący układ urbanistyczno-przestrzenny harmonijnie uzupełniając zabudowę. Zatem nie można przyjętym rozwiązaniom zarzucić przekroczenia władztwa planistycznego, które występuje wówczas, gdy przyjęte rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.

2.2. Zmiany wysokości zabudowy z 10,0 m na min. 12,0 m n.p.t.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w planie dla terenu MN.3 wysokość budynku do 10,0 m nawiązuje warunkami zabudowy do zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wzdłuż ulicy Zbigniewa Herberta, które posiadają wysokość od 6,0 m do 9,0 m. Dalej uzasadnienie jak w pkt 2.1.

2.3. Umożliwienia realizacji na nieruchomości ogrodzenia murowanego pełnego o wysokości 1,8 m.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalone w planie wymagania związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych między innymi w zakresie ogrodzeń, zobowiązują do nadania im cech wysokich walorów architektonicznych (§ 8.1.). Dlatego w § 14 pkt. 2.6) dla terenu MN.3 ustalono warunki zabudowy dla ogrodzenia dopuszczając od zewnętrznych granic ogrodzenie ażurowe wysokości do 1,5 m (z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych betonowych) w połączeniu z ogrodzeniem pełnym o wysokości 1,6 m nie przekraczającym 20% łącznej długości ogrodzenia frontowego. W celu zapewnienia wymaganej widoczności przy skrzyżowaniu ulic Zbigniewa Herberta i Stanisława Wyspiańskiego w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni nakazano realizację ogrodzenia wyłącznie ażurowego o wysokości do 1,5 m.

§ 4. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2016 r. do 25 marca 2016 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 15 kwietnia 2016 r. – dwa pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 5. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 05 maja 2016 r.

§ 6. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

1. Uwaga zgłoszona w dniu 23 grudnia 2015 r. przez współwłaściciela działek nr 49/1, 58/2 i 58/3 (obręb 0006) dotycząca:

1.1. Zmniejszenia powierzchni terenów zieleni do 22%.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalony wskaźnik terenów zieleni z uwagi na położenie terenu elementarnego UT w strefie „A” ochrony uzdrowiska Świnoujście, na poziomie 60% uzgodniony został z Ministerstwem Zdrowia na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 38 pkt. 1 i 2 i art. 38a pkt. 1 i 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

1.2. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 34%.

Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na nieuwzględnienie uwagi 2.1. dotyczącej zmniejszenia wskaźnika terenów zieleni zdefiniowanej jako powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową - zgodnie z art. 2 pkt. 11) ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych - nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia % terenów biologicznie czynnych zdefiniowanych w art. 2 pkt. 12 w/w ustawy.

1.3. Dopuszczenia budowy wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych oraz śmietnika o pow. zabudowy do 45,0 m², którego powierzchnia nie wliczałaby się do powierzchni zabudowy. Podobnie jak to rozwiązano na terenie elementarnym MN.1 i MN.2.

Uwaga nieuwzględniona. Na terenie UT nie dopuszcza się wolnostojących garaży ani obiektów gospodarczych z uwagi na ekspozycję przyszłej zabudowy usług turystycznych na działce narożnikowej z dwóch kierunków od strony ulicy Jana Matejki i ulicy Stanisława Wyspiańskiego. Ustalenia planu dla terenów MN.1 i MN.2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnoszące się do warunków zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych – obiektów towarzyszących tego rodzaju zabudowie i pełniących dla

nich funkcję pomocniczą dopuszczają takie obiekty o powierzchni zabudowy do 45,0 m². Powierzchnia ta wlicza się do wskaźnika powierzchni zabudowy ustalonego na poziomie 40 %.

1.4. Uzupełnienia projektu uchwały o podanie definicji pokoju pensjonatowego i wyjaśnienia różnicy pomiędzy pokojem pensjonatowym a pokojem hotelowym i mieszkaniem.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu teren UT przeznaczony jest pod usługi turystyki. W ustaleniach szczegółowych teren UT może zostać wykorzystany pod usługi turystyczne, pensjonatowe poniżej 50 miejsc noclegowych z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego o max. powierzchni użytkowej do 100,0 m², usługi zdrowia, gastronomię, usługi handlu ograniczone do łącznej powierzchni sprzedaży do 100,0 m². Kwestie wymagań dla obiektów pensjonatowych, które to obiekty są jednym z typów zabudowy hotelowej definiuje akt wyższego rządu tj. ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych. Ustalone w planie obowiązkowe parametry zabudowy spełniają wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.5. Ujęcia w definicji nieprzekraczalnych linii zabudowy i oraz obowiązujących linii zabudowy dopuszczenia wysunięcia poza ich przebieg ramp wjazdowych do garażu, tarasów, logii, śmietników, malej architektury (ławki, lampy, pergole, platformy i urządzenia dla niepełnosprawnych, markizy i kwietniki).

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu nie dopuszczają wysunięcia poza linie zabudowy takich elementów jak loggie – jako element wnekowy mieszczący się w licu budynku, tarasy. Natomiast obie linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów malej architektury, ramp wjazdowych do garaży – na etapie realizacji inwestycji do uzgodnienia z Zarządcą Drogi, miejsc gromadzenia odpadów. Lokalizację tych elementów zagospodarowania terenu regulują przepisy odrębne jak np. warunki techniczne. W związku z potrzebą zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych, dopuszczono możliwość lokalizacji urządzeń dla osób niepełnosprawnych poza liniami zabudowy. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie powoduje konfliktu interesów.

1.6. Dopuszczenia realizacji dachów płaskich bez limitu 50% realizowanych jako tarasy pokryte materiałem drewnianym, glazurą lub zielenią tarasową lub żwirem.

Uwaga nieuwzględniona. Warunki zabudowy ustalone w planie wynikają z analizy charakteru zabudowy sąsiedniej, która zwieńczona jest różnego rodzaju dachami stromymi. Realizacja tarasów zielonych nie wyklucza realizacji od strony Jana Matejki dachu stromeego. Zmiana w zakresie zwiększenia procentu zabudowy czwartej kondygnacji z 50 % na 68 % ma charakter indywidualny i nie powoduje konfliktu interesów.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 23 marca 2016 r. przez właściciela do nieruchomości składającej się z działek nr 65 i 66 (obręb 0006) przy ul. Zbigniewa Herberta 8 dotycząca:

2.1. Zmiany funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN na mieszkaniową wielorodzinną – MW. W ocenie wnoszącego uwagę zarzut nadużycia władztwa planistycznego odnośnie funkcji i zarzut naruszenia zasady proporcjonalności pomiędzy interesem publicznym a ingerencją w prawo własności oraz zarzut dotyczący zasad kształtowania ładu przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w planie funkcja terenu elementarnego MN.3 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględnia ład przestrzenny rejonu ulicy Zbigniewa Herberta. Potwierdza przynależność do zespołu zabudowy jednorodzinnej ukształtowanej wzdłuż ulicy i jest zgodna ze stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej wyrażonym w opinii z dnia 29 października 2015 r. Ustalona planem zabudowa będzie stanowiła zamknięcie ciągu zabudowy jednorodzinnej. Natomiast wnioskowana intensywna zabudowa wielorodzinną spowodowałaby zmiany w ogólnym charakterze zabudowy powodując dysonans przestrzenny. Pozostałe uzasadnienie jak w § 3 pkt 2 ppkt 2.1.

2.2. Zmiany wysokości zabudowy z 10,0 m na min.12,0 m n.p.t.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w planie dla terenu MN.3 wysokość budynku do 10,0 m nawiązuje warunkami zabudowy do zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wzdłuż ulicy Zbigniewa Herberta, które posiadają wysokość od 6,0 m do 9,0 m. Pozostałe uzasadnienie jak w § 3 pkt 2 ppkt 2.1.

2.3. Zwiększenia powierzchni zabudowy z 40 do 50 %.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalony w planie procent maksymalnej powierzchni zabudowy do 40 % nie był kwestionowany na etapie pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Nieruchomość położona jest w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, ustalony procent powierzchni zabudowy uzgodniony został przez Ministra Zdrowia w dniu 11 lutego 2016 r. Teren zabudowy sąsiedniej MN.1 (przywołany w uwadze) nie ma większej powierzchni zabudowy niż 40%.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Świnoujścia w rejonie ulic Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego,
Zbigniewa Herberta**

**Rozstrzygnięcie
Rady Miasta Świnoujście**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach
publicznych.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U.2016.778) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

§1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście (rejon ulic Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta) przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych,
- 2) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę,
- 3) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
- 5) budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,
- 7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
- 9) gospodarki odpadami.

§2.1. Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg publicznych oraz ich ewentualną modernizację.

§3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

§4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;

- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Przewodnicząca Rady Miasta

Joanna Agatowska

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LVIII/452/2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta. Obszar opracowania obejmuje teren o łącznej powierzchni 2,238 ha - w jego granicach znajdują się głównie tereny mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, położone na wyspie Uznam w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta. Opracowanie planu w rejonie ulic: Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego, Zbigniewa Herberta nie było uwzględnione w wynikach oceny aktualności Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Świnoujście (Uchwała Nr LIX/457/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 października 2014 r.).

Podjęcie opracowania planu wynikało z decyzji Prezydenta Miasta uwzględniającej fakt, że część terenu objętego opracowaniem położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowskiej, dla którego istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich a także z potrzeby ustalenia dla pozostałej części terenu warunków zabudowy w procedurze planistycznej.

W planie 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.2016.778).

W świetle prognozy skutków finansowych uchwalenia planu oraz jego realizacja wpłyną korzystnie na finanse publiczne, w tym na budżet Miasta.