

**UCHWAŁA NR XXX/238/2016
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 15 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście
- jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego**

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, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LIV/426/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego o łącznej powierzchni 78,92 ha zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” przyjętego Uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r. oraz zmianą przyjętą Uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 8 września 2011 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kierunków przekształceń funkcjonalnych, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu. Plan i jego ustalenia nie obejmują morskich wód wewnętrznych w granicach portu morskiego w Świnoujściu.

3. Plan obejmuje prawobrzeżny fragment miasta ograniczony od południowego zachodu, zachodu i północnego zachodu morskimi wodami wewnętrznymi cieśniny Świny, od północnego wschodu fragmentami ulic: Nadbrzeżną, Dworcową i Norberta Barlickiego (łącznie z pasem drogowym ulicy Norberta Barlickiego do połączenia z ulicą Fińską) i dalej ulicą Skandynawską (bez pasa drogowego), od wschodu ulicą Ludzi Morza (bez pasa drogowego), od południa fragmentem nieczynnej bocznicy kolejowej, terenami portowymi oraz Basenem Bałtyckim.

4. Granicę planu oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 w arkuszach 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały oraz na załączniku nr 2 stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”.

5. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście

planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną zabudowy ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, stacji transformatorowych oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, urządzenia służące do rozładunku towarów w obiektach handlowych przy założeniu, że elementy te nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 3,0 m;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną zabudowy określającą położenie ściany frontowej budynku w stosunku do granicy działki z drogą publiczną; wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed linię jest niedopuszczalne, przy czym żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: w przypadku okapówi gzymsów - 1,0 m, w przypadku części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - 1,5 m;
- 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego do powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) **reklama** – należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, z wykorzystaniem umieszczanych w polu widzenia użytkowników przestrzeni (w tym użytkowników dróg) tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych (w tym w formie szyldu) w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także innych nośników informacji wizualnej, wraz z jej elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędących znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, ustawionym przez gminę znakiem informującym o obiektach zlokalizowanych przy drodze (w tym obiektach użyteczności publicznej), znakiem informującym o formie ochrony zabytków lub tablicą informacyjną o nazwie formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 13) **obiekt zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt lub zespół obiektów, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;

- 14) **szczególne wymagania architektoniczne** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania przyległego terenu o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 15) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem i proporcjami otworów, detalem architektonicznym, użytymi materiałami, kolorystyką, stolarką;
- 16) **punkt handlowy** - należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego;
- 17) **tymczasowy obiekt usługowo-handlowy** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych, przeznaczony na prowadzenie działalności usługowo-handlowej, w tym gastronomicznej, o dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy do 10 m², lokalizowany w okresie organizacji imprez okolicznościowych takich jak: festyny, jarmarki, koncerty, ekspozycje plenerowe, itp.;
- 18) **miejsca obsługi podróżnych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne strefy wraz z urządzeniami technicznymi oraz usługami służącymi obsłudze podróżnych, lokalizowanymi jako urządzenia i usługi stanowiące funkcję uzupełniającą przy parkingach, przystankach i stacjach paliw;
- 19) **punkt informacyjny** - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni całkowitej do 20 m² lub samoobsługowe urządzenie interaktywne (infokiosk), którego funkcją jest świadczenie usług informacyjnych, sprzedażowych i reklamowych.

Rozdział 2.

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem, w tym:
 - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości,
 - f) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w ramach poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;
- 4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
- 5) ustalenia końcowe.

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 oraz przez rysunek planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne (w tym istniejących lub projektowanych granic działek) należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki planistycznej oraz numer terenu elementarnego np. TP.V.10, a w przypadku wydzielenia wewnętrznego jego numer kolejny w ramach terenu elementarnego np. V.10/1;
- 2) numer terenu elementarnego w kategorii przeznaczenia terenów komunikacji, oznaczenie jednostki planistycznej oraz symbol terenu elementarnego komunikacyjnego np.: 05.V.KD.D.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładuprzestrzennego, krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane, w tym:
 - a) **CM/U** - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
 - b) **OM** - tereny ogólnomieszkaniowe,
 - c) **OG** - tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
 - d) **TP** - tereny portowe,
 - e) **PS** - tereny produkcyjno-składowe,
 - f) **KS** - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
 - g) **TT** - tereny techniczne;
- 2) tereny komunikacji, w tym:
 - a) **KD** - tereny komunikacji drogowej, w tym:
 - **KD.GP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - **KD.Z** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
 - **KD.L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - **KD.D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) **KK** - tereny komunikacji kolejowej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza jednocześnie podstawową funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, punktów handlowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i innych usług towarzyszących oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług obejmują tereny elementarne **CM/U.V.01**, **CM/U.V.01a**, **CM/U.V.02**, **CM/U.V.03**, **CM/U.V.04**, **CM/U.V.05**, **CM/U.V.06**, które przeznacza się na cele funkcji usługowych, w szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych i gastronomicznych, biurowych i administracyjnych, zamieszkania zbiorowego, hotelowych i pensjonatowych przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
 - a) budynków usługowych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z funkcją usługową,

- b) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni,
 - c) garaży i miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
 - d) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) zieleni urządzonej;
- 2) na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług nie dopuszcza się w szczególności lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
 - b) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw;
- 3) dopuszczalna minimalna wysokość pomieszczeń w nowej zabudowie zlokalizowanych w poziomie parteru na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług - 3,0 m w świetle pomieszczenia.
4. Teren ogólnomieszkaniowy obejmujący teren elementarny **OM.V.07** przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:
- 1) na terenach ogólnomieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
- a) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej do 400,0 m²,
 - b) hoteli i pensjonatów,
 - c) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni,
 - d) garaży i miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
 - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) na terenach ogólnomieszkaniowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
 - b) garaży blaszanych lub z innego materiału jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
 - c) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw.
5. Tereny dla potrzeb powszechnych gminy obejmują tereny elementarne **OG.V.08**, które przeznacza się na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:
- 1) na terenach potrzeb powszechnych gminy dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
- a) obiektów oświaty i kształcenia zawodowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) obiektów i urządzeń socjalnych służących funkcjonowaniu funkcji podstawowej,
 - c) przestrzeni publicznych oraz elementów urządzenia tych przestrzeni, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
 - d) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;

- 2) na terenach potrzeb powszechnych gminy nie dopuszcza się w szczególności lokalizowania:
- a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych chyba, że jest to związane bezpośrednio z profilem działalności obiektów edukacyjnych,
 - b) stacji paliw,
 - c) funkcji mieszkalnej w jakiegokolwiek formie.

6. Tereny portowe obejmują tereny elementarne **TP.V.09, TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15**, które przeznacza się na cele funkcji związanych z gospodarką morską, obsługą komunikacji i transportu, składowania i przeładunków, w tym w systemie intermodalnym oraz obsługą rybołówstwa. W szczególności dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych obsługi portu, obiektów i urządzeń służących prowadzeniu przeładunków, urządzeń i obiektów służących obsłudze żeglugi promowej, obiektów i terenów składowych, magazynowych, obiektów produkcyjnych, handlowych i usługowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep, parkingów dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach portów i przystani dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
 - a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
 - b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
 - c) miejsc obsługi podróżnych i ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - d) obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
 - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów i urządzeń,
 - f) dojeżdż i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
 - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach portowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem;
- 3) na terenach portowych nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 5 000 m³ do 50 000 m³ i większych;
- 4) zabudowa, użytkowanie i zagospodarowanie terenów położonych na przebiegu stałego połączenia komunikacyjnego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, musi uwzględniać wymagania w zakresie bezpieczeństwa zarówno konstrukcji tunelu jak obiektów lokalizowanych na powierzchni terenu.

7. Tereny produkcyjno-składowe obejmują teren elementarny **PS.V.16**, który przeznacza się na cele związane z prowadzeniem produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania, nie ograniczających poprzez swą uciążliwość dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów z dopuszczeniem w szczególności: obiektów produkcyjnych i usługowych, obiektów magazynowych i składowych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep, parkingów dla samochodów osobowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach produkcyjno-składowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
 - a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
 - b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
 - c) miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów,
 - d) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu,
 - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,

- f) dojść i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
- g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;

2) na terenach produkcyjno-składowych nie dopuszcza się lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem.

8. Tereny zaplecza komunikacji samochodowej obejmują tereny elementarne **KS.V.17, KS.V.18, KS.V.19, KS.V.20, KS.V.21, KS.V.22**, które przeznacza się na tereny ogólnodostępnych parkingów, w tym wielopoziomowych obiektów garażowych, węzłów przesiadkowych, stacji paliw oraz miejsc obsługi podróżnych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
 - a) obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingów i ruchu turystycznego,
 - b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanków komunikacji rowerowej i samoobsługowych rowerowych stacji napraw,
 - c) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych,
 - d) przestrzeni publicznych oraz elementów urządzenia tych przestrzeni, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej,
 - e) toalet publicznych,
 - f) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej,
 - g) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych,
 - h) dojść i dojazdów;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie może powodować ograniczeń lub zagrożeń dla ruchu kołowego i rowerowego.

9. Tereny techniczne obejmują tereny elementarne **TT.No.V.23, TT.No.V.24, TT.E.V.25**, które służą lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę,
 - b) oczyszczalni ścieków i urządzeń służących odprowadzaniu i przesyłaniu ścieków,
 - c) urządzeń służących zaopatrzeniu w energię elektryczną,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów,
 - e) miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach technicznych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem.

10. Tereny komunikacji drogowej obejmują tereny elementarne **01.V.KD.GP, 01a.V.KD.GP, 01b.V.KD.GP, 02.V.KD.Z, 02a.V.KDW, 03.V.KD.Z, 04.V.KD.L, 05.V.KD.L, 05a.V.KDW, 06.V.KD.D, 07.V.KD.D, 08.V.KD.D, 09.V.KDW, 10.V.KDW**, które przeznacza się pod lokalizację ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu oraz infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się ulice układu podstawowego: klasy głównej ruchu przyspieszonego – KD.GP i klasy zbiorczej – KD.Z, układu obsługującego: klasy lokalnej – KD.L, klasy dojazdowej – KD.D oraz dróg wewnętrznych – KD.W;
- 2) na terenach komunikacji drogowej ustala się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, lokalizację:
 - a) jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) pasów postojowych i zatok parkingowych,
 - c) zatok i wiat przystankowych w zależności od potrzeb,
 - d) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych, w tym obiektów małej architektury,
 - e) budowli, w tym budowli ziemnych, zbiorników, nasypów, estakad, tunelu, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu na potrzeby stałego połączenia komunikacyjnego,
 - f) parkingów buforowych,
 - g) obiektów budowlanych i urządzeń na potrzeby obsługi parkingów i podróży,
 - h) miejsc obsługi podróży,
 - i) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu,
 - j) oświetlenia ulic,
 - k) tablic informacji turystycznej i drogowej, w tym w szczególności na potrzeby zarządzania i organizacji ruchu w kierunku terminala promowego, stałego połączenia komunikacyjnego, przeprawy promowej Warszów,
 - l) zieleni przyulicznej i izolacyjnej,
 - m) układów torowych i infrastruktury transportu kolejowego;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się, po uzyskaniu decyzji wymaganej przepisami odrębnymi, lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego niezwiązanego z organizacją ruchu drogowego (wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, gazociągów, sieci ciepłowniczych, linii elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnych i światłowodowych);
- 4) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego i kolejowego jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika pasa drogowego;
- 5) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) za wyjątkiem terenu elementarnego 01.V.KD.GP w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej zakazuje się lokalizacji wszelkich szyldów i reklam, poza oznaczeniami w ramach miejskiego systemu informacji, oznaczeniem szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych, z wyłączeniem reklam nietrwałych umieszczanych jako zapowiedź i na czas imprez okolicznościowych o charakterze czasowym;
- 7) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej zakazuje się lokalizacji punktów handlowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, chyba że będzie to związane z organizacją imprez okolicznościowych w powiązaniu z właściwą organizacją ruchu.

11. Tereny komunikacji kolejowej obejmują tereny elementarne **11.V.KK** i **12.V.KK**, które przeznacza się pod infrastrukturę transportu kolejowego oraz obiekty i budowle kolejowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym dworce i stacje kolejowe, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach komunikacji kolejowej KK dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:
 - a) pasów postojowych i zatok parkingowych,
 - b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanku komunikacji rowerowej,

- c) wiat przystankowych, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, punktów i tablic informacyjnych,
 - d) przejazdów kolejowych i przejść pieszo-rowerowych, w tym ponad układem torowisk,
 - e) estakad ponad układem torowisk i przejazdów związanych z funkcjonowaniem terenów portowych, w szczególności terminala promowego oraz terenów produkcyjno-składowych,
 - f) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej,
 - g) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu kolejowego.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu wyznacza się, jako podstawowy kierunek kształtowania układu funkcjonalnego:
 - a) tereny ogólnomiejskie – stanowiące część osiedla Warszów, w tym tereny ogólnomieszkaniowe i tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
 - b) tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
 - c) tereny portowe - w oparciu o funkcjonujący drogowo-kolejowy terminal promowy wraz z planowaną przebudową i rozbudową na potrzeby obsługi transportu intermodalnego, teren portu rybackiego, tereny produkcyjne i magazynowo-składowe, tereny administracji morskiej, obsługi i usług związanych z funkcjonowaniem terenów portowych,
 - d) tereny komunikacji – na potrzeby obsługi terenów portowych, ogólnomiejskich i terenów potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacji i transportu publicznego – kolejowego i drogowego z uwzględnieniem przebudowy węzła przesiadkowego i lokalizacją parkingów buforowych, obsługi ruchu turystycznego a także na potrzeby lokalizacji stałego połączenia komunikacyjnego pod Świną wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - e) przestrzenie publiczne – ogólnodostępne ulice i place, w tym w szczególności na terenach komunikacji i jej zaplecza w sąsiedztwie przeprawy promowej Warszów wraz z nabrzeżem, terenach dworca kolejowego i autobusowego, a także ogólnodostępne drogi piesze i rowerowe na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustala się przekształcenie drogowego i torowego układu komunikacyjnego poprzez wyznaczenie terenu lokalizacji węzła drogowego w ciągu drogi krajowej nr 3, stałego połączenia komunikacyjnego oraz w wyniku przebudowy infrastruktury torowej i drogowej terminala promowego;
- 3) w ramach przebudowy drogowego układu komunikacyjnego wyznacza się obszar lokalizacji węzła drogowego obejmującego obszar na południe od ul. Skandynawskiej - od skrzyżowania z ulicą Ludzi Morza do skrzyżowania z ulicą Fińską i Duńską oraz w części ulicę Fińską i tereny przyległe dla przeprowadzenia stałego połączenia komunikacyjnego wysp Wolin i Uznam;
- 4) przebudowa układu komunikacyjnego musi być realizowana z zapewnieniem stałego dostępu do terenów obsługiwanych z istniejącego układu dróg kołowych i kolejowych oraz z zapewnieniem stałego dostępu do pozostałej infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg rozbiórki obiektów budowlanych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, niespełniających wymagań architektonicznych i standardów określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla terenów elementarnych, a także docelowo obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy.

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

§ 6. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji budowli, konstrukcji i infrastruktury wykorzystywanych do prowadzenia przeładunków, w tym intermodalnych, kładek, przejść i tarasów widokowych nad torami kolejowymi, zadaszeń i tarasów nad drogami i przystankami komunikacji zbiorowej oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze parkingów strategicznych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) budowa, przebudowa, remonty oraz prace modernizacyjne prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników;
- 5) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki lub całego terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 6) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

§ 7. 1. W zakresie dotyczącym reklamy ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach nieruchomości;
- 2) zakaz umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach, za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych - zakaz nie dotyczy szyldów;
- 3) zakaz umieszczania tablic reklamowych o powierzchni większej niż 10 m², za wyjątkiem terenów elementarnych: CM/U.V.02, CM/U.V.03, CM/U.V.04, PS.V.16, TP.V.10, 01.V.KD.GP;
- 4) szyldy, jako informacja o podmiotach prowadzących działalność w granicach terenu elementarnego, należy umieszczać na elewacji budynku lub na wydzielonym wyłącznie do tego celu wbudowanym lub wolno stojącym urządzeniu reklamowym lub tablicy reklamowej;
- 5) wykonanie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów musi zapewniać wysokie walory estetyczne, a forma i zastosowane materiały muszą być dostosowane do skali, charakteru architektury i zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się reklamę na nośnikach nietrwałych wyłącznie jako zapowiedź i na czas imprez okolicznościowych, w tym wystaw, jarmarków, kiermaszów, festynów, wydarzeń kulturalno-sportowych, świąt i innych zdarzeń o charakterze czasowym.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji, za wyjątkiem terenu 01.V.KD.GP, terenach zaplecza komunikacji i terenach technicznych ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej reklamy, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych stanowiących element miejskiego systemu informacji lub szyldu stanowiącego element spójnego zagospodarowania terenu oraz za wyjątkiem reklamy czasowej, o której mowa w ust. 2.

4. W przypadku reklamy zlokalizowanej na terenie komunikacji drogowej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz reklamy widocznej od strony akwenów, w szczególności reklamy wykorzystującej oświetlenie i wszelkie efekty świetlne obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Ograniczenia dotyczące reklamy nie dotyczą miejskiego systemu informacji i informacji turystycznej z zastrzeżeniem obowiązującego ograniczeń, o których mowa w ust. 4.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną i transportową od strony lądu należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej i kolejowej:

- 1) dróg i ulic układu podstawowego:
 - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego – KD.GP,
 - b) klasy zbiorczej – KD.Z;

2) ulic układu obsługującego:

- a) klasy lokalnej – KD.L,
- b) klasy dojazdowej – KD.D,
- c) dróg wewnętrznych – KD.W;

3) linii kolejowych i terenów kolejowych:

- a) użytku publicznego (znaczenia ogólnego), w tym stacji kolejowych Świnoujście i Świnoujście Port,
- b) użytku niepublicznego (ograniczonego użytkowania) – zakładowych torowisk i bocznic kolejowych, oraz z wykorzystaniem terenów zaplecza komunikacji samochodowej, w tym autobusowej, miejskiej przeprawy promowej Warszów i Terminala Promowego Świnoujście, a także ulic i linii kolejowych położonych w sąsiedztwie, poza obszarem planu.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej – samochodowej i autobusowej: droga krajowa nr 3/S3 w kierunku Szczecina, droga wojewódzka nr 102 przez Międzyzdroje w kierunku Kołobrzegu, przeprawa promowa Warszów do Centrum, Terminal Promowy Świnoujście jako element międzynarodowej drogi E65 do Skandynawii;
- 2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego pierwszorzędnej kategorii, relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście Port, nieelektryfikowana linia kolejowa nr 997 relacji stacja Świnoujście SIB - Baza Promów Morskich jako element kolejowego połączenia ze Skandynawią;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: droga rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10.

3. Szczegółowe zasady obsługi, określenie klas i parametrów dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

4. Określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

- 1) wyznaczenie terenu 01.V.KD.GP dla lokalizacji planowanego węzła drogowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą z włączeniem ulic Fińskiej i dalej Norberta Barlickiego (02.V.KD.Z) w kierunku przeprawy promowej Warszów, południowego odcinka ulicy Fińskiej obsługującej tereny portowe, ulicy Duńskiej w kierunku intermodalnego terminala promowego (01a.V.KD.GP) oraz drogi prowadzącej do stałego połączenia komunikacyjnego (01b.V.KD.GP);
- 2) wyznaczenie terenu 01b.V.KD.GP dla realizacji stałego połączenia komunikacyjnego – tunelu łączącego wyspy Uznam i Wolin – przy zapewnieniu ciągłości skomunikowania terenów portowych obsługiwanych obecnie przez ulicę Fińską;
- 3) wyznaczenie terenów zaplecza komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem KS, w szczególności dla docelowej lokalizacji węzła przesiadkowego na terenie KS.V.20 i/lub KS.V.19 w sąsiedztwie dworca kolejowego i przeprawy promowej Warszów z docelową lokalizacją dworca autobusowego, parkingów buforowych, miejsc obsługi podróżnych; na terenach KS.V.17, KS.V.18, KS.V.19, KS.V.20 i KS.V.21 ustala się lokalizację parkingów i miejsc obsługi podróżnych, na terenie KS.V.22 utrzymuje się lokalizację stacji paliw;
- 4) wyznaczenie terenu 05.V.KD.L jako ulicy obsługującej tereny zaplecza komunikacji samochodowej i węzła przesiadkowego oraz zapewniającej obsługę przyległych terenów CM/U, OM i OG;
- 5) wyznaczenie obszaru lokalizacji przejścia pieszo-rowerowego w sąsiedztwie dworca kolejowego łączącego tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS z terenem dworca, przeprawy promowej Warszów i do czasu docelowej przebudowy układu funkcjonującego obecnie dworca autobusowego;
- 6) wyznaczenie terenu 08.V.KD.D jako ulicy dojazdowej obsługującej tereny portowe na południe od strony obecnej ulicy Fińskiej;

- 7) wyznaczenie nowego przebiegu drogi rowerowej w ciągu szlaku rowerowego R10 na terenach 02.V.KD.Z, 03.V.KD.Z, 04.V.KD.L, 05.V.KD.L i 12.V.KK – od przeprawy promowej Warszów, przejściem przez torowisko w sąsiedztwie dworca kolejowego projektowaną drogą 05.V.KD.L do ulicy Norberta Barlickiego;
- 8) przebudowę zaplecza terminala promowego wraz z budową parkingów i infrastruktury towarzyszącej oraz budową estakady ponad torowiskiem (12.V.KK) i ulicą Duńską (V.10/1) w celu prowadzenia przeładunków intermodalnych;
- 9) przebudowę infrastruktury torowej i drogowej w celu przystosowania do obsługi transportu intermodalnego;
- 10) przebudowę nabrzeży terminala promowego w celu przystosowania do obsługi transportu intermodalnego.

2. W granicach linii rozgraniczających terenów 01.V.KD.GP oraz 01b.V.KD.GP, które wyznaczono na potrzeby budowy drogowego węzła komunikacyjnego oraz stałego połączenia komunikacyjnego, dopuszcza się zarówno bezkolizyjne wyprowadzenie tranzytowego ruchu samochodowego z tunelu w postaci jezdni na estakadzie poprowadzonej nad skrzyżowaniem z ulicą Duńską jak i w postaci przedłużenia jezdni w wykopie pod skrzyżowaniem z ulicą Duńską, a także i inne warianty rozwiązań drogowych, których ostateczne przesądzenie nastąpi w oparciu o szczegółowe analizy techniczno-ekonomiczne w fazie projektowania inwestycji.

3. W granicach linii rozgraniczających terenów 01.V.KD.GP, 01b.V.KD.GP oraz 08.V.KD.D dopuszcza się realizację bocznic kolejowej, umożliwiającej zachowanie obsługi transportem kolejowym terenów portowych i poprawiającej możliwości zagospodarowania terenów położonych po obu stronach przebiegu torowiska. Realizacja bocznic będzie możliwa jedynie przy zapewnieniu bezkolizyjnego wjazdu do tunelu stałego połączenia komunikacyjnego i skomunikowania terenów obsługiwanych obecnie przez ulicę Fińską.

4. Niezależnie od wyboru wariantu realizacyjnego dla stałego połączenia komunikacyjnego oraz drogowego węzła komunikacyjnego należy zachować ciągłość obsługi komunikacyjnej terenów obsługiwanych obecnie z ulic Fińskiej i Duńskiej na każdym etapie realizacji i po zakończeniu realizacji przebudowy układu komunikacyjnego.

§ 10. 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy zapewnić odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust. 2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia w granicach terenu elementarnego lub w granicach działki inwestycyjnej, niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania, to jest minimum:

- 1) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
- 3) 0,8 miejsca do parkowania na 1 pokój pensjonatowy lub hotelowy;
- 4) 0,025 miejsca do parkowania na 1 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;
- 5) 0,1 miejsca do parkowania na 1 miejsce konsumpcyjne w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;
- 6) 0,2 miejsca do parkowania na jednego zatrudnionego.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą terenów w ramach kategorii przeznaczenia KS i TT z zastrzeżeniem obowiązywania pozostałych ustaleń dla tych terenów.

4. Dla terenów kategorii przeznaczenia TP i PS należy zapewnić w ramach tych terenów odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile takie zapotrzebowanie występuje.

5. Wymogi określone w ust. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy, mieszkań i innych obiektów lub ich części, jeżeli nie będą wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca do parkowania.

6. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-4 do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający 0,8.

7. Ilość miejsc do parkowania ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

8. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oraz w granicach innych terenów elementarnych w powiązaniu z uzbrojeniem w sąsiedztwie obszaru planu.

2. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych, w technicznie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przeniesienie poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w tym zakresie dla terenów komunikacji drogowej.

4. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej.

5. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania odstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej i przepisów odrębnych.

6. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym liniowej wraz z pasami ochrony funkcyjnej wokół istniejących linii;
- 2) przebudowę odcinka istniejącej dwutorowej linii napowietrznej 110 kV przebiegającego przez tereny: TP.V.10, 09.V.KDW, TP.V.11, TT.No.V.23, TP.V.14, KS.V.22, 01b.V.KD.GP i 01.V.KD.GP na linię kablową z dostosowaniem przebiegu do zakresu realizacji stałego połączenia komunikacyjnego;
- 3) modyfikację trasy projektowanej linii kablowej 110 kV przebiegającej przez tereny: TP.V.11, 09.V.KDW, 01b.V.KD.GP i 01.V.KD.GP z dostosowaniem przebiegu do zakresu realizacji stałego połączenia komunikacyjnego i węzła drogowego;
- 4) dopuszcza się budowę linii kablowych 110 kV z podstawowym korytarzem przesyłowym 1,6 m;
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić możliwość dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 6) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania istniejących stacji transformatorowych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy;

- 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w graniach terenu TT.E.V.25 lub na pozostałych terenach w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych na rysunku planu, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 8) zasilanie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 9) odcinki istniejących linii napowietrznych i kablowych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy;
- 10) likwidacja istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i przebudowy sieciami kablowymi.

2. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 1) dla linii WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) obowiązujące do czasu skablowania linii;
- 2) dla linii SN-15 kV (20 kV) – 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii nn-0,4 kV – 4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii).

3. W pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz wycinka podstawowa drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 4) minimalne średnice sieci gazowej – 25 mm.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilenie obiektów z projektowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej lub na terenach przyległych;
- 2) lokalne źródła ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną oraz wspomaganie systemów podstawowych źródłami energii odnawialnej;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w ciepło lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych na rysunku planu lub jako urządzeń podziemnych dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy.

§ 15. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych jako kablowych w kanalizacji teletechnicznej, prowadzonej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic;
- 2) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania.
- 3) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów o wysokości do 50 m n.p.t. i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) lokalizacja masztów na potrzeby łączności i przesyłu danych dopuszczalna jest na terenach TP i PS.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) parametry projektowanej sieci wodociągowej - $\varnothing 32 \text{ mm} \div \varnothing 500 \text{ mm}$;
- 3) włączenie nowego obiektu do sieci dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania przekroczenia bilansu zaopatrzenia w wodę sporządzonego dla całego miasta lub dzielnicy;
- 4) dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, poprowadzenie sieci wodociągowej w ramach infrastruktury stałego połączenia komunikacyjnego – tunelu łączącego wyspy Uznam i Wolin;
- 5) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej, budowę magistrali wodociągowej łączącej wyspy Uznam i Wolin metodą przewiertu pod dnem Świny;
- 6) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych;
- 7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej lub zakładowej sieci wodociągowej, w tym na potrzeby stałego połączenia komunikacyjnego; dopuszcza się realizację lub wykorzystanie istniejących otwartych zbiorników wodnych dla celów przeciwpożarowych;
- 8) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - $\varnothing 80 \text{ mm} \div \varnothing 1000 \text{ mm}$;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej – budowę kolektora tłoczego, kanalizację teletechniczną – w korytarzu istniejącego kolektora tłoczego, oznaczonego na rysunku planu na terenie elementarnym TP.V.14;
- 5) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i wywozu ścieków do miejskiego punktu zlewnego ścieków komunalnych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów 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.

§ 18. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta z uwzględnieniem zasad określonych na podstawie przepisów odrębnych w portowym planie gospodarowania odpadami obowiązującym na terenach portowych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19.1. Dla obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego do ochrony ustaleniami planu i oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, ustala się ochronę:

- 1) kompozycji obiektu i jego formy architektonicznej, elementów elewacji takich jak zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny, formy dachu;
- 2) materiałów budowlanych oraz struktury i elementów konstrukcyjnych obiektu.

2. Warunkiem ochrony w obiektach wskazanych do ochrony ustaleniami planu jest:

- 1) utrzymanie tradycyjnej kompozycji obiektu i jego formy architektonicznej;

- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych;
- 3) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym, należy opracować dokumentację budowlaną i fotograficzną.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 20. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta Świnoujście i urzędzeń zakładowych;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system oraz portowy plan gospodarowania odpadami, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy mieszkalnej;
- 5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;
- 6) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych.

2. Tereny zieleni przyulicznej i ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej obejmuje się ochroną, w szczególności poprzez maksymalną ochronę drzewostanu i powierzchni biologicznie czynnej.

3. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzewostanu podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu lub przepisów odrębnych należy w granicach danego terenu elementarnego wprowadzić działania kompensacyjne w postaci nowych nasadzeń w stosunku 1 do 1, tj. jedno nowe nasadzenie w miejsce jednej wycinki. Wymóg ten nie dotyczy wycinki realizowanej na terenach komunikacji, zaplecza komunikacji samochodowej oraz na terenach potrzeb powszechnych gminy jeśli wycinka następuje na potrzeby realizacji dróg i parkingów strategicznych.

4. Planowaną wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, tereny położone w granicach portu morskiego w Świnoujściu, dla których obowiązują stosowne przepisy odrębne. Przebieg granicy portu może ulec zmianie na podstawie przepisów odrębnych. Na rysunku planu pokazano propozycję zmiany przebiegu granicy portu odzwierciedlającą faktyczne użytkowanie i planowane przeznaczenie terenów elementarnych.

2. Użytkowanie terenów i prowadzenie działalności w granicach portu, niezależnie od ustaleń planu, wymaga ponadto uwzględnienia postanowień stosownych przepisów portowych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów oznakowania nawigacyjnego wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą jest dopuszczalne niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

4. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji światła znaków nawigacyjnych.

§ 23. 1. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi uwzględniać oznaczone na rysunku planu zasięgi obszarów zagrożonych powodzią, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia określone przepisami prawa. Obszary zagrożone powodzią występujące w granicach planu obejmują:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

2. Ustala się wymóg utrzymania istniejących obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej oraz zapewnienie dostępu do wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości

§ 25. Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 4) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów elementarnych w granicach tych terenów;
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie terenów pod budowę i obsługę stacji transformatorowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 26.1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty bez możliwości rozbudowy, w szczególności zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu.

2. Dopuszcza się remonty i modernizacje, bez możliwości rozbudowy, istniejących obiektów, zlokalizowanych poza obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu, pod warunkami:

- a) nie zwiększania powierzchni zabudowy (nie dotyczy ociepleń budynków w postaci izolacji termicznej ścian zewnętrznych),
- b) nie zwiększania wysokości zabudowy,
- c) braku zmiany funkcji obiektu.

3. Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących dopuszcza się wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

4. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w miejscach i na zasadach określonych w ustaleniach planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów centralnych miasta i koncentracji usług - CM/U

§ 27. Dla terenu CM/U.V.01 o powierzchni 0,56 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
 - 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego :**
 - a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,6**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
 - e) minimalna wysokość zabudowy **HZ_{min} = 12 m n.p.t.** i maksymalna wysokość zabudowy **HZ_{max} = 14 m n.p.t.**,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub dwuspadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
 - g) dominujące materiały: cegła, drewno, stal i szkło,
 - h) w rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległego terenu drogowego,
 - i) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
 - j) nakaz rozbiórki lub usunięcia obiektów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,
 - k) dopuszczalne ogrodzenia: ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - l) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
 - 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
 - 4) **zasady i warunki scalania i podziału :**
 - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m,
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m kw.,
 - podziały od strony ulicy 06.V.KD.L należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy;
 - 5) **obsługa inżynierska terenu :**
 - a) obsługa komunikacyjna z ulic 02.V.KD.Z i 05.V.KD.L,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
 - 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się użytkowanie terenu jako parkingu ogólnodostępnego.
- § 28.** Dla terenu **CM/U.V.01a** o powierzchni 0,33 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
 - b) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej w istniejącej zabudowie;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego :**
- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,6**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14 m n.p.t.**,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub dwuspadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
 - g) dominujące materiały: cegła, drewno, szkło,
 - h) w rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległego terenu drogowego,
 - i) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury,
 - j) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - k) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych :** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału :**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu :**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 02.V.KD.Z i drogi wewnętrznej 02a.V.KDW,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej.

§ 29. Dla terenu **CM/U.V.02** o powierzchni 1,01 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m kw.,
 - c) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i nowych lokali mieszkalnych;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,4** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,6**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15 m n.p.t.**,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
 - g) dominujące materiały: beton, cegła, stal, szkło,
 - h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
 - i) nakaz rozbiórki lub usunięcia obiektów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,
 - j) dopuszczalne ogrodzenia: ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - k) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się.
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 01a.V.KD.GP wyłącznie poprzez istniejący zjazd, oraz z ulic 06.V.KD.D i 07.V.KD.D,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
- a) użytkowanie istniejącego obiektu handlowego,
 - b) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

§ 30. Dla terenów: **CM/U.V.03** o powierzchni 0,13 ha, **CM/U.V.04** o powierzchni 0,36 ha, ustala się:

1) **przeznaczenie terenów :**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
- b) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,
- c) dopuszcza się użytkowanie istniejących lokali mieszkalnych jako mieszkań funkcyjnych towarzyszących podstawowej funkcji usługowej,
- d) na terenie CM/U.V.04 dopuszcza się lokalizację parkingu bez konieczności realizacji zabudowy;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
 - b) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,6**,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
 - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15,0** m n.p.t.,
 - e) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 5° do 35°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
 - f) dominujące materiały: beton, cegła, ceramika, drewno, stal i szkło,
 - g) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
 - h) dopuszczalne ogrodzenia: ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - i) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** na części terenu CM/U.V.04 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału :**
- a) podział poprzez wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu :**
- a) obsługa komunikacyjna terenu CM/U.V.03 z ulicy 01a.V.KD.GP wyłącznie przez istniejący zjazd oraz z ulicy 05.V.KD.L poprzez 07.V.KD.D,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu CM/U.V.04 z ulicy 01a.V.KD.GP,
 - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejącej zabudowy.

§ 31. Dla terenów: **CM/U.V.05** o powierzchni 0,27 ha i **CM/U.V.06** o powierzchni 0,36 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
 - b) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej w istniejącej zabudowie;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, liczony odrębnie dla każdej działki **PZ = 0,4**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,6** - liczone odrębnie dla każdej działki,

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych, liczony odrębnie dla każdej działki **TZ = 0,2**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14,0** m n.p.t.,
 - f) dominujące materiały: tradycyjne, cegła, drewno, stal, szkło, kolorystyka jasna, neutralna,
 - g) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - h) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna, cementowa, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
 - i) kolorystyka elewacji jasna, pastelowa,
 - j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
 - k) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - l) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) dla terenu CM/U.V.05 podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dla terenu CM/U.V.06 zakaz podziałów wtórnych,
 - c) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulic 07.V.KD.D i 06.V.KD.D,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące terenów ogólnomieszkaniowych OM

§ 32. Dla terenu **OM.V.07** o powierzchni 0,74 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów ogólnomieszkaniowych określonymi w § 4 ust. 4;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,0**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14,0** m n.p.t.,
 - f) zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej przy liczbie minimum 5 segmentów,
 - g) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,

- h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa, blacha dachówkopodobna lub gont bitumiczny w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
 - i) kolorystyka elewacji jasna, pastelowa,
 - j) w rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległego terenu drogowego,
 - k) w obrębie działki wszystkie budynki muszą posiadać ujednolicone pokrycie dachu i ujednolicone kolorystycznie elewacje,
 - l) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
 - m) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - n) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się scalenie, wtórny podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki: dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14 m, dla zabudowy szeregowej – 7,0 m i 11 m dla segmentów skrajnych,
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki: 700 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej, 230 m² dla zabudowy szeregowej,
 - dla działek wydzielanych od strony ulicy 06.V.KD.D kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 06.V.KD.D – 90 st.;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulic: 05.V.KD.L, 05a.V.KDW i 06.V.KD.D,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu własnego zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące terenów potrzeb powszechnych gminy OG

§ 33. Dla terenu **OG.V.08** o powierzchni 0,46 ha ustala się::

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów potrzeb powszechnych gminy określonymi w § 4 ust. 5,
 - b) lokalizacja obiektów oświaty i kształcenia zawodowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji administracyjno-biurowej, usług rzemiosła i drobnej wytwórczości;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,

- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{\min} = 0,3$ i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{\max} = 0,8$,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy $HZ = 14,0$ m n.p.t.,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30° , ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - g) dominujące materiały: szkło, tynk, cegła licowa, drewno, kolorystyka jasna, neutralna,
 - h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
 - i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
 - j) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działki o pow. do 1000 m² przy minimalnej szerokości frontu 20 m, wg zasady określonej na rysunku planu;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 06.V.KD.D,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejących obiektów oświaty i kształcenia zawodowego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące terenów portów i przystani TP

§ 34. Dla terenu **TP.V.09** o powierzchni 0,89 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
 - b) teren bazy rybackiej,
 - c) w przypadku likwidacji lub przeniesienia bazy rybackiej dopuszczalne przekształcenie terenu na potrzeby turystyczne;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{\min} = 0,3$ i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{\max} = 0,6$,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,1$,

- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - g) dominujące materiały: cegła licowa, blacha, stal, szkło,
 - h) wymóg harmonijnego wkomponowania zabudowy w panoramę miasta eksponowaną od strony wody,
 - i) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury,
 - j) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
 - k) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych,
 - c) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;
- 5) **obsługa inżynieryjna terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 03.V.KD.Z i od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynieryjna w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 35. Dla terenu **TP.V.10** o powierzchni 28,12 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6, w tym dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **V.10/3**,
 - b) teren terminala promowego wraz obiektami towarzyszącymi, w tym dworcem pasażerskim, obiektami odpraw, obiektami hotelowymi, administracyjno-biurowymi, socjalnymi, gospodarczymi, drogami i estakadami, parkingami i placami manewrowymi, torowiskami oraz urządzeniami i infrastrukturą na potrzeby terminalu,
 - c) wydzielenia wewnętrzne oznaczone symbolami **V.10/1** i **V.10.2** przeznacza się na funkcję komunikacji wewnętrznej ogólnodostępnej obsługującej tereny terminala promowego w powiązaniu z układem ulic poza terenem, dla wydzielenia komunikacyjnego V.10/1 pod planowaną estakadą należy zachować skrajnię zapewniającą komunikację kołową, w tym dla samochodów ciężarowych – min. 4,85 m od poziomu jezdni,

- d) wydzielenie wewnętrzne oznaczone symbolem **V.10/4** przeznacza się na funkcję techniczną przepompowni na potrzeby zaopatrzenia w wodę terenów przyległych;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, niezależnie od określonych poniżej wskaźników, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingów i placów manewrowych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich - **100,0** m kw.,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
 - d) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{min} = 0,3$ i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,9**,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,05**,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 25,0** m n.p.t.,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **V.10/3HZ = 15,0** m n.p.t.,
 - h) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - i) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **V.10/4** zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - j) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
 - k) dopuszcza się przebudowę wewnętrznych układów komunikacyjnych szynowych i kołowych, w tym budowę estakad przy zachowaniu min. skrajni 4,85 m na przebiegu dróg w ramach wydzielen V.10/1 i V.10/2,
 - l) nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni urządzonej wzdłuż ulic Dworcowej i Duńskiej,
 - m) nakaz wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem poniższych warunków:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni strefy,
 - nasadzenia w postaci wielopiętrowego pasa zwartej zieleni wysokiej oraz krzewów z gatunków zimozielonych,
 - w obszarze strefy zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonych, lokalizacji placów i składowisk, obiektów tymczasowych,
 - dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - n) zalecane wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż dróg, parkingów i placów składowych,
 - o) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,

- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej,
 - c) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z wykorzystaniem układu torowisk oraz z ulic: 01a.V.KD.GP, 03.V.KD.Z oraz terenu 01b.V.KD.GP w części obejmującej ulicę Fińską jako ulicę dojazdową, której sposób obsługi terenów przyległych będzie zależny od wyboru rozwiązania dla stałego połączenia komunikacyjnego, od strony Świny dla jednostek pływających z wykorzystaniem nabrzeży,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

§ 36. Dla terenu TP.V.11 o powierzchni 0,65 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
 - b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,2**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,2** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 0,4**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 5,0** m n.p.t.,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - g) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
 - b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 37. Dla terenu TP.V.12 o powierzchni 2,06 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{min} = 0,3$ i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{max} = 0,6$,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,05$,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy $HZ = 15,0$ m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci od 15° do 30° , ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- h) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;

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

- a) zakaz podziałów wtórnych,
- b) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW i od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w ulicy, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 38. Dla terenu **TP.V.13** o powierzchni 2,43 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) teren Bazy Oznakowania Nawigacyjnego w Świnoujściu Urzędu Morskiego w Szczecinie;

- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 0,9**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 25,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- h) zalecane wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż placów składowych,
- i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) zakaz podziałów wtórnych,
- b) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;

- 5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW i od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w ulicy, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

§ 39. Dla terenu **TP.V.14** o powierzchni 6,95 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{\min} = 0,3$ i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ_{\max} = 0,9$,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,05$,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy $HZ = 25,0$ m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci od 15° do 30° , ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- h) dopuszcza się przebudowę wewnętrznych układów komunikacyjnych szynowych i kołowych, w tym budowę estakad,
- i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;

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

- a) zakaz podziałów wtórnych,
- b) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy w ramach terenu 01b.V.KD.GP (ul. Fińska) lub z ulicy 08.V.KD.D, od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
- b) dopuszcza się obsługę kolejową, w tym w wyniku realizacji bocznicy kolejowej na terenie 08.V.KD.D po spełnieniu warunków, o których mowa w § 9 ust. 3 i § 62 pkt 1 lit. c,
- c) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 40. Dla terenu TP.V.15 o powierzchni 0,86 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) lokalizacja obiektów handlowych, usługowych i administracyjno-biurowych, których działalność związana jest z obsługą terenów portowych;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,4** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,2**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
 - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - g) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 45,0 m,
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2 000,0 m kw.;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 10.V.KDW,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w ulicy, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące terenów produkcyjno-składowych PS

§ 41. Dla terenu **PS.V.16** o powierzchni 5,36 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych określonymi w § 4 ust. 7;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,5**,
 - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,2** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,5**,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 20** m n.p.t.,
 - f) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 15°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - g) dominujące materiały: stal, blacha, szkło, cegła licowa, kolorystyka jasna, neutralna,
 - h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, wymóg wprowadzenia nasadzeń w formie zieleni izolacyjnej,

- i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych
 - j) likwidacja istniejącej bocznic kolejowej, dopuszcza się odtworzenie jednotorowej bocznic na przyległych terenach komunikacyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział i wydzielenie dwóch nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki, od strony terenu 08.V.KD.D – 200,0 m,
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 20 000,0 m kw.,
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 10.V.KDW i 08.V.KD.D,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące terenów zaplecza komunikacji KS

§ 42. Dla terenu **KS.V.17** o powierzchni 0,80 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja buforowego parkingu strategicznego wraz z obiektami, urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą,
- c) dopuszczalna lokalizacja miejsc obsługi podróżnych,
- d) dopuszcza się wykorzystanie terenów na potrzeby zaplecza budowy stałego połączenia komunikacyjnego;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego - dla obu terenów łącznie :**

- a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingu i podróżnych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich - **100,0 m kw.**,
- b) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych,
- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,025**,
- d) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,025**,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,25**,
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 4,5 m n.p.t.**,
- g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- h) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 08.V.KD.D poprzez zjazd z terenu 01.V.KD.GP lub z ulicy Ludzi Morza, w zależności od wybranego rozwiązania komunikacyjnego,
- b) niezależnie od rozwiązania i organizacji parkingu strategicznego należy zabezpieczyć miejsca do parkowania w granicach terenu z uwzględnieniem ustaleń § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie ustala się.

§ 43. Dla terenu **KS.V.18** o powierzchni 0,21 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń na potrzeby obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego lokalizowanych na terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP,
- d) zakaz lokalizacji stacji paliw;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego obiektu budowlanego na potrzeby obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego, obsługi podróźnych o maksymalnej powierzchni zabudowy - **100,0 m kw.**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,05**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,05** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 0,05**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,20**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 4,5 m n.p.t.**,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) poza zabudową i miejscami do parkowania ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej i urządzeń w ramach miejsc obsługi podróźnych,
- h) zaleca się wprowadzenie nasadzeń izolacyjnej zieleni wysokiej od strony terenu CM/U.V.04;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu 01a.V.KD.GP,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 44. Dla terenu **KS.V.19** o powierzchni 1,31 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja ogólnodostępnego parkingu buforowego dla samochodów osobowych i dla autobusów na poziomie terenu,
- c) dopuszczalna lokalizacja wielopoziomowego obiektu garażowego z usługami towarzyszącymi, handlu, gastronomii, usług w zakresie konserwacji pojazdów samochodowych,
- d) dopuszczalna lokalizacja węzła przesiadkowego, przystanków autobusowych, w tym autobusowej komunikacji dalekobieżnej i miejskiej komunikacji autobusowej w przypadku przeniesienia tej funkcji z terenu KS.V.21;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,6**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,6** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 1,8**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
- f) udział towarzyszącej powierzchni usługowej łącznie nie większy niż 20 % powierzchni całkowitej obiektu,
- g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci do 15°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- h) dopuszcza się aby zadaszenie obiektu stanowił strop będący jednocześnie płytą parkingu,
- i) dominujący materiał: beton, cegła, stal, blacha, kolorystyka neutralna,
- j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej oraz urządzeń technicznych miejsc obsługi podróżnych z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zakaz grodzenia terenu od strony przyległej ulicy,
- l) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem parkingu, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni – 4,85 m od poziomu jezdni,
- m) nakaz wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem poniższych warunków:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni strefy,
 - nasadzenia w postaci wielopiętrowego pasa zwartej zieleni wysokiej oraz krzewów z gatunków zimozielonych,

- w obszarze strefy zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonych, lokalizacji placów i składowisk, obiektów tymczasowych,
- dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
- dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia terenu,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 05.V.KD.L,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnego parkingu terenowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oświetleniem, toaletami i zabezpieczeniem terenu.

§ 45. Dla terenu **KS.V.20** o powierzchni 0,97 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja ogólnodostępnego parkingu buforowego dla samochodów osobowych i dla autobusów na poziomie terenu,
- c) lokalizacja wielopoziomowego obiektu garażowego z usługami towarzyszącymi, handlu, gastronomii, usług w zakresie konserwacji pojazdów samochodowych, wypożyczalni rowerów,
- d) lokalizacja min. 25 wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejsc postojowych dla rowerów,
- e) dopuszczalna lokalizacja węzła przesiadkowego, przystanków autobusowych, w tym autobusowej komunikacji dalekobieżnej i miejskiej komunikacji autobusowej w przypadku przeniesienia tej funkcji z terenu KS.V.21,
- f) zakaz lokalizacji stacji paliw;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,8**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{min} = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ_{max} = 2,4**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,05**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **HZ_{max} = 11,5** m n.p.t. i minimalna wysokość zabudowy **HZ_{min} = 6,0** m n.p.t.,
- f) udział towarzyszącej powierzchni usługowej łącznie nie większy niż 20 % powierzchni całkowitej obiektu,

- g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci do 15°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- h) dopuszcza się aby zadaszenie obiektu stanowił strop będący jednocześnie płytą parkingu,
- i) dominujący materiał: beton, cegła, stal, blacha, kolorystyka neutralna,
- j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej oraz urządzeń technicznych miejsc obsługi podróżnych z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zakaz grodzienia terenu od strony przyległych ulic,
- l) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, w tym nad miejscami do parkowania, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem parkingu, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni – 4,85 m od poziomu jezdni,
- m) nakaz wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem poniższych warunków:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni strefy,
 - nasadzenia w postaci wielopiętrowego pasa zwartej zieleni wysokiej oraz krzewów z gatunków zimozielonych,
 - w obszarze strefy zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonych, lokalizacji placów i składowisk, obiektów tymczasowych,
 - dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

4) **zasady i warunki scalania i podziału**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy 05.V.KD.L, do czasu realizacji ulicy 05.V.KD.L dopuszcza się obsługę z ulicy 02.V.KD.Z,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy jako funkcję tymczasową dopuszcza się użytkowanie i rozbudowę ogólnodostępnego parkingu terenowego z możliwością wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną, oświetlenie, toalety i zabezpieczenie terenu.

§ 46. Dla terenu **KS.V.21** o powierzchni 0,43 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,

- b) lokalizacja węzła przesiadkowego dworca dalekobieżnej komunikacji autobusowej (tzw. PKS) i miejskiej komunikacji autobusowej wraz z zapleczem administracyjno-biurowym, towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii, toaletami publicznymi i innymi służącymi obsłudze podróżnych,
 - c) lokalizacja przystanku komunikacji rowerowej, w tym min. 10 miejsc postojowych dla rowerów;
 - d) dopuszcza się likwidację dworca i jego infrastruktury po przeniesieniu węzła przesiadkowego na teren KS.V.19 lub KS.V.20,
 - e) w przypadku likwidacji dworca i jego infrastruktury dopuszczalne jest przekształcenie terenu w ogólnodostępne tereny przestrzeni miejskiej - przestrzeń publiczną na bazie nabrzeża i placu miejskiego z zachowaniem przejazdu drogowego na bazie istniejących zjazdów z ulicy Dworcowej,
 - f) zakaz lokalizacji stacji paliw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch wolnostojących obiektów administracyjno-biurowych z funkcją handlowo-usługową, toaletami o powierzchni użytkowej do 80 m kw. dla każdego z nich,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,1$,
 - d) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy $I_{Z_{min}} = 0,1$ i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $I_{Z_{max}} = 0,2$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,1$,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy $HZ = 6,5$ m n.p.t.,
 - g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub dwuspadowymi o pochyleniu połaci do 40° , ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
 - h) pokrycie dachów dwuspadowych – dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach naturalnych ceramiki, brązu lub szarości,
 - i) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu, dominujący materiał ścian: cegła licowa, drewno, szkło, kolorystyka neutralna,
 - j) wymóg harmonijnego wkomponowania zabudowy w panoramę miasta eksponowaną od strony wody,
 - k) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury i miejsc obsługi podróżnych, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
 - l) ogrodzenia dopuszczalne wyłącznie od strony terenu TP.V.09 - ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - m) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem dworca autobusowego, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni – 4,85 m od poziomu jezdni;
- 3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach portu, obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 03.V.KD.Z,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie zgodne z obecnym do czasu przeniesienia węzła przesiadkowego na teren KS.V.20.

§ 47. Dla terenu **KS.V.22** o powierzchni 0,78 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja stacji paliw,
- c) na części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,2**,
- c) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,2**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 7,5 m n.p.t.**,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub łukowymi,
- g) dominujący materiał ścian: stal, blacha, szkło,
- h) zakaz grodzenia terenu od strony przyległej ulicy;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy w ramach terenu 01b.V.KD.GP (ul. Fińska),
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące terenów technicznych TT

§ 48. Dla terenu **TT.No.V.23** o powierzchni 0,46 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 4 ust. 9,
- b) teren portowej oczyszczalni ścieków obsługującej terminal promowy i tereny sąsiednie,
- c) na części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,2**,
- c) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,2**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
- f) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, zalecane wprowadzenie nasadzeń izolacyjnej zieleni średniej i wysokiej,
- g) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania na terenie,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

§ 49. Dla terenu **TT.No.V.24** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 4 ust. 9,
- b) teren przepompowni ścieków w systemie miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
 - c) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:** zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Skandynawskiej - poza granicami planu,
 - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

§ 50. Dla terenu **TT.E.V.25** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 4 ust. 9,
- b) teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej typu miejskiego 15/0,4kV;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego:**

- a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
- c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu,
- d) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją wewnętrzną naturalna, biologicznie czynna,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
- f) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 05.V.KD.L,
- b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące terenów komunikacji drogowej KD

§ 51. Dla terenu **01.V.KD.GP** o powierzchni 11,05 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie głównej ruchu przyspieszonego z dopuszczeniem klasy ekspresowej oraz węzeł drogowy wraz z drogami wspomagającymi, parkingami, urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
- c) lokalizacja węzła drogowego zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 1 pkt 1,
- d) lokalizacja buforowych parkingów strategicznych wraz z obiektami, urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą,
- e) lokalizacja miejsc obsługi podróżnych,
- f) dopuszcza się lokalizację drogi dojazdowej dla obsługi terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW,
- g) dopuszcza się lokalizację jednotorowej bocznic kolejowej z włączeniem w istniejący układ torowy na terenach 11.V.KK i TP.V.14 pod warunkiem uprzedniej realizacji stałego połączenia komunikacyjnego i węzła drogowego oraz zapewnienia, zgodnie z § 9 ust. 3, drogowej obsługi komunikacyjnej dla terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) rozwiązania drogowe – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 2 - 4,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) jezdnie o szerokości od 5,5 m do 10,0 m,
- d) oświetlenie uliczne,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na potrzeby obsługi węzła drogowego, stałego połączenia komunikacyjnego, parkingów i podróżnych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich - **100,0 m kw.**,
- f) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych,
- g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,004**,
- h) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,004**,
- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
- j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 4,5 m n.p.t.**,
- k) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- l) w rozwiązaniu przestrzennym należy uwzględnić zieleń urządzoną,
- m) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu,
- n) w granicach terenu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację chodników z elementów drobnowymiarowych i dróg dla rowerów o nawierzchni jednolitej, bitumicznej lub betonowej;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej, co jest warunkiem realizacji węzła drogowego i stałego połączenia komunikacyjnego;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego dopuszcza się podziały po zakończeniu budowy węzła drogowego oraz stałego połączenia komunikacyjnego, wynikające z przyjętego i zrealizowanego rozwiązania drogowego;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poza obszarem planu,
- b) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i portu poprzez włączenie z węzła do ulic: Norberta Barlickiego, Duńskiej, Fińskiej oraz stałego połączenia komunikacyjnego,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu,
- b) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się użytkowanie i modernizację istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 52. Dla terenu **01a.V.KD.GP** o powierzchni 0,31 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie głównej ruchu przyspieszonego z dopuszczeniem klasy głównej (ulica Duńska);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 18,0 m do ok. 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości min. 7,0 m,
- c) poza jezdnią chodniki co najmniej jednostronnie,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczony dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) oświetlenie uliczne,
- f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną i elementy małej architektury,
- g) zalecane wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej w formie alejowej,
- h) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01.V.KD.GP,
- b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 53. Dla terenu **01b.V.KD.GP** o powierzchni 2,46 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie głównej ruchu przyspieszonego z dopuszczeniem klasy głównej,
- c) lokalizacja stałego połączenia komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 1 pkt 2,
- d) dopuszcza się lokalizację drogi dojazdowej dla obsługi terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym poprzez drogę 10.V.KDW,
- e) dopuszcza się lokalizację jednotorowej boczniczy kolejowej z włączeniem w istniejący układ torowy na terenach 11.V.KK i TP.V.14 pod warunkiem uprzedniej realizacji stałego połączenia komunikacyjnego i węzła drogowego oraz zapewnienia, zgodnie z § 9 ust. 3, drogowej obsługi komunikacyjnej dla terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym poprzez drogę 10.V.KDW;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) rozwiązania drogowe – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 2 - 4,
- b) dopuszcza się obsługę i skomunikowanie terenu TP.V.10 w sposób niekolidujący z przebiegiem tunelowego odcinka jezdni, w postaci wiaduktu drogowego nad tunelem, jak i innych rozwiązań drogowych umożliwiających bezkolizyjną obsługę terenów portowych, produkcyjno-składowych i innych położonych w zasięgu obsługi ulic z obszaru planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 60 m do ok. 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) jezdnia o szerokości min. 7,0 m dla drogi klasy głównej,
- e) poza jezdnią chodniki, nie dotyczy części tunelowej,
- f) nawierzchnia pasów przeznaczonych dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- g) oświetlenie uliczne typu miejskiego, poza częścią w tunelu,
- h) w zagospodarowaniu terenu w miarę możliwości należy uwzględnić zieleń urządzoną,
- i) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej, co jest warunkiem realizacji stałego połączenia komunikacyjnego;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego dopuszcza się podziały po zakończeniu budowy stałego połączenia komunikacyjnego, wynikające z przyjętego i zrealizowanego rozwiązania drogowego;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez włączenie do terenu 01.V.KD.GP,
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie ustala się.

§ 54. Dla terenu 02.V.KD.Z o powierzchni 0,84 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie zbiorczej (ulica Norberta Barlickiego);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 16,0 m do ok. 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości do 10,0 m,
- c) poza jezdnią chodniki co najmniej jednostronnie i droga dla rowerów,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
- f) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
- g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną i elementy małej architektury,
- h) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01.V.KD.GP i poprzez przejazd kolejowy do ulicy 03.V.KD.Z (ulicy Dworcowej),
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 55. Dla terenu **02a.V.KDW** o powierzchni 0,02 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga wewnętrzna w formie sięgacza obsługującego dojazd do posesji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ulica pieszo-jezdna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 5,0 m do ok. 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zaleca się nawierzchnię z elementów drobnowymiarowych,
- d) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 02.V.KD.Z,

b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 56. Dla terenu **03.V.KD.Z** o powierzchni 0,75 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie zbiorczej (ulica Dworcowa),
- c) w części terenu przebieg torowiska linii kolejowej nr 997;

2) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 13,5 m do ok. 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości do 7,0 m,
- c) poza jezdnią chodniki i droga dla rowerów w ciągu szlaku rowerowego R10,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonych dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
- f) zatoki parkingowe wydzielone poza jezdnią,
- g) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
- h) wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- i) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury,
- j) w przekroju ulicy dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem dworca autobusowego i przeprawą promową, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni – 4,85 m od poziomu jezdni;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 04.V.KD.L (ul. Nadbrzeżnej z przeprawą promową Warszów-Centrum), do terenu 02.V.KD.Z (ul. Norberta Barlickiego) przez przejazd kolejowy w terenie 12.V.KK,
- b) obsługa poru rybackiego i dojazdu do dworca na terminalu promowym,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej i kolejowej, w tym z możliwością przebudowy układu torowego w ramach przebudowy infrastruktury terminala promowego.

§ 57. Dla terenu **04.V.KD.L** o powierzchni 0,52 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie lokalnej (ulica Nadbrzeżna),

- c) teren przeprawy promowej Warszów–Centrum,
- d) pasy postojowe dla samochodów oczekujących na przeprawę promową oraz punkt obsługi przeprawy promowej, ruchu turystycznego z zapleczem socjalnym i biurowym;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jezdnia o szerokości do 22,0 m,
- c) poza jezdnią chodniki i droga rowerowa w ciągu szlaku rowerowego R10,
- d) nawierzchnia jezdni i pasów przeznaczonych dla pieszych z elementów o zróżnicowanych wymiarach,
- e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
- f) funkcjonowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy obiektów na potrzeby obsługi przeprawy promowej i połączeń komunikacji pieszo-rowerowej w ramach węzła przesiadkowego,
- g) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
- h) wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń,
- i) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury,
- j) lokalizacja tablic informacji turystycznej i drogowej,
- k) dopuszczalna lokalizacja toalety publicznej,
- l) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem przeprawy promowej i dworca autobusowego, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni – 4,85 m od poziomu jezdni,
- m) wymagany wysoki standard zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 03.V.KD.Z (ulica Dworcowa) i poprzez przeprawę promową Warszów-Centrum,
- b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej i przeprawy promowej.

§ 58. Dla terenu **05.V.KD.L** o powierzchni 0,65 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie lokalnej, w części jako przebudowa ul. Okólnej, w części jako ulica o nowym projektowanym przebiegu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedna jezdnia o szerokości do 6,0 m,
 - c) poza jezdnią chodniki i droga dla rowerów w ciągu szlaku rowerowego R10,
 - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
 - e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
 - f) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
 - g) w rozwiązaniu jezdni, chodników i drogi rowerowej należy uwzględnić skomunikowanie w poziomie terenu z planowanym przejściem pieszo-rowerowym przez układ torowy i perony w strefie oznaczonej na rysunku planu;
 - h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury,
 - i) zalecane wprowadzenie nasadzeń w formie alejowej,
 - j) dopuszczalna lokalizacja tablic informacji turystycznej i drogowej,
 - k) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenami KS.V.19 i KS.V.20, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni – 4,85 m od poziomu jezdni,
 - l) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 02.V.KD.Z,
- b) obsługa terenów przyległych i poprzez włączenie ulic 06.V.KD.D i 07.V.KD.D,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

- a) użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej w części ul. Okólnej,
- b) użytkowanie części terenu jako parkingu terenowego z obsługą od ulicy Norberta Barlickiego.

§ 59. Dla terenu **05a.V.KDW** o powierzchni 0,04 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga wewnętrzna w formie sięgacza obsługującego dojazd do posesji;

2) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) ulica pieszo-jezdna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do ok. 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) jeden pas pieszo-jezdni o szerokości do 5 m,
- d) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
- e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną,
- f) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 05.V.KD.L,
- b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 60. Dla terenu **06.V.KD.D** o powierzchni 0,17 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie dojazdowej w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym i przejściem pieszym do ulicy 02.V.KD.Z;

2) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 5,0 m do ok. 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości 5,0 m,
- c) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) należy zapewnić skomunikowanie piesze z terenem 02.V.KD.Z,
- f) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m,
- g) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

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

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 05.V.KD.L,
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 61. Dla terenu **07.V.KD.D** o powierzchni 0,15 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie dojazdowej w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym (ulica Okólna);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 7,5 m do ok. 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
- c) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- d) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m,
- e) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 05.V.KD.L,
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) powiązanie piesze z ulicą 01b.V.KD.GP,
- d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej, ul. Okólnej.

§ 62. Dla terenu **08.V.KD.D** o powierzchni 1,17 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) projektowana droga publiczna w klasie dojazdowej zapewniająca obsługę terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW;
- c) dopuszcza się w ramach utrzymania komunikacyjnej kategorii terenu zmianę funkcji z drogowej na kolejową i realizację jednotorowej bocznicy kolejowej z włączeniem do układów torowych na terenach 11.V.KK i TP.V.14 pod warunkiem zapewnienia drogowej obsługi komunikacyjnej w ramach terenów 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP dla terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW, zgodnie z § 9 ust. 3;
- d) w przypadku zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW w ramach rozwiązań komunikacyjnych zrealizowanych w terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP oraz w przypadku realizacji bocznicy kolejowej w ramach terenów 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP lub odstąpienia od jej realizacji dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako parkingu do czasu zapotrzebowania zgodnego z planem;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m do 18,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości minimalnej 5,5 m,
- c) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
- d) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
- e) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych;

- f) zachowanie układu torowego w sąsiedztwie włączenia drogi 10.V.KDW z możliwością przebudowy i dostosowania do realizowanego wariantu rozwiązania komunikacyjnego,
 - g) w przypadku zagospodarowania terenu jako boczniczy kolejowej należy uwzględnić możliwość skomunikowania drogowego poprzez przejazdy kolejowe pomiędzy terenami: 01b.V.KD.GP i 10.V.KDW, 01b.V.KD.GP i PS.V.16, 01.V.KD.GP i PS.V.16, 01.V.KD.GP i KS.V.17,
 - h) w przypadku zagospodarowania terenu jako boczniczy kolejowej dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych oraz urządzeń towarzyszących,
 - i) ponadto w przypadku zagospodarowania terenu jako boczniczy kolejowej dopuszczalne stosowanie ogrodzeń azurowych o wysokości do 2,2 m;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez włączenie do ulicy Ludzi Morza,
 - b) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych,
 - c) w przypadku zagospodarowania terenu jako boczniczy kolejowej obsługa kolejowa poprzez włącznie w układ torowy na wysokości ulicy Ludzi Morza i dalej w kierunku linii kolejowej nr 401,
 - d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach i terenach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu jako produkcyjno-składowego.

§ 63. Dla terenu 09.V.KDW o powierzchni 0,52 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga wewnętrzna (przedłużenie ulicy Fińskiej),
- c) na części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

2) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 14,0 m do ok. 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości min. 5,0 m,
- c) poza jezdnią chodnik,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01b.V.KD.GP,
- b) obsługa terenów przyległych,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 64. Dla terenu 10.V.KDW o powierzchni 0,27 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10;
- b) droga wewnętrzna w formie sięgacza obsługującego dojazd do terenów portowych,

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, ok. 14,0 m z placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości min. 5,5 m,
- c) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01b.V.KD.GP lub poprzez teren 08.V.KD.D,
- b) obsługa terenów przyległych,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące terenów komunikacji kolejowej KK

§ 65. Dla terenu 11.V.KK o powierzchni 0,36 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji kolejowej określonymi w § 4 ust. 11,
- b) lokalizacja bocznic kolejowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie podporządkowane komunikacyjnej, kolejowej funkcji terenu,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych oraz urządzeń towarzyszących,
- c) dopuszczalne stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m;

3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się podziały i scalenia w granicach terenów elementarnych;

5) obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 08.V.KD.D,
- b) obsługa kolejowa poprzez włącznie w układ torowy na wysokości ul. Ludzi Morza i dalej w kierunku linii kolejowej nr 401,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach i terenach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie ustala się.

§ 66. Dla terenu 12.V.KK o powierzchni 3,12 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji kolejowej określonymi w § 4 ust. 11,
- b) lokalizacja dworca kolejowego oraz stacji kolejowej Świnoujście i Świnoujście Port,
- c) możliwość lokalizacji punktów handlowych,
- d) lokalizacja min. 10 miejsc postojowych dla rowerów;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony kształtowania ład przestrzennego:

- a) dopuszcza się przebudowę budynku dworca i budynku wieży ciśnień przy zachowaniu zasadniczych elementów kompozycji architektonicznej, materiałów, podziałów stolarki drzwiowej i okiennej oraz innych elementów stanowiących o walorach estetycznych budowli,
- b) dopuszcza się przebudowę peronów, wiat, przejść przez torowiska, a także budowę nowego przejścia pieszego i drogi rowerowej w ciągu szlaku rowerowego R10 w obszarze oznaczonym na rysunku planu,
- c) dopuszcza się wykonanie zadaszenia peronów połączonego z obiektem dworca,
- d) dopuszcza się wykonanie bezkolizyjnego przejścia przez torowisko w formie kładki i tarasów widokowych nad peronami, wraz z zejściami na perony w formie wind i schodów, z zachowaniem minimalnej skrajni 6,30 m nad torowiskiem, łączącej teren dworca z terenem KS.V.20,
- e) maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15,0 m n.p.t.**,
- f) w pracach związanych z przebudową obiektów i zagospodarowaniem terenu obowiązują szczególne wymagania architektoniczne,
- g) dominujące materiały: cegła, cegła licowa, drewno, szkło, kolorystyka neutralna,
- h) dopuszczalne stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m,
- i) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych, budynku dworca oraz urządzeń towarzyszących,
- j) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przejazd kolejowy pomiędzy terenami 02.V.KD.Z i 03.KD.Z,

- k) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednio, w poziomie terenu, skomunikowanie pieszo-rowerowe pomiędzy terenami 03.V.KD.Z i 05.V.KD.L, w miejscu oznaczonym odpowiednio na rysunku planu,
 - l) dopuszcza się budowę estakady drogowej nad układem torowym w związku z planowaną rozbudową terminala promowego dla prowadzenia przeładunków intermodalnych z zachowaniem min. skrajni 6,30 m nad torowiskiem;
- 3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
 - b) dla obiektów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 19 niniejszej uchwały;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podziały i scalenia w granicach terenów elementarnych;
- 5) obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 03.V.KD.Z i 05.V.KD.L,
 - b) obsługa kolejowa w ruchu towarowym i pasażerskim na linii 401 w kierunku Szczecina i w ruchu towarowym na linii 997 z układem torowym na terenie terminala promowego i częściowo w granicach terenu 03.V.KD.Z,
 - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury kolejowej.

DZIAŁ IV.

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 67. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji (KD i KK) oraz terenów zaplecza komunikacji (KS), w związku z brakiem wzrostu wartości nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ V.

Ustalenia końcowe

§ 68. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22, poz. 425) w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V oraz w Uchwale Nr XXII/190/2007 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 103, poz. 1799) w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - obszar V (rejon ulicy Fińskiej).

§ 69. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

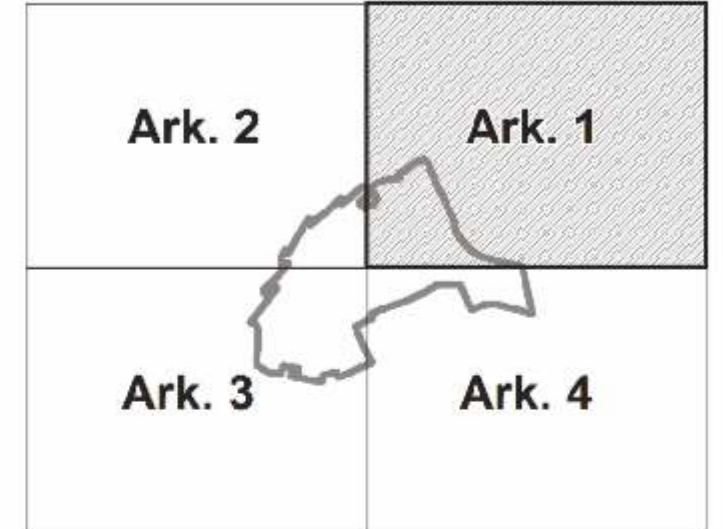
Wiceprzewodniczący Rady
Miasta

Ryszard Teterycz

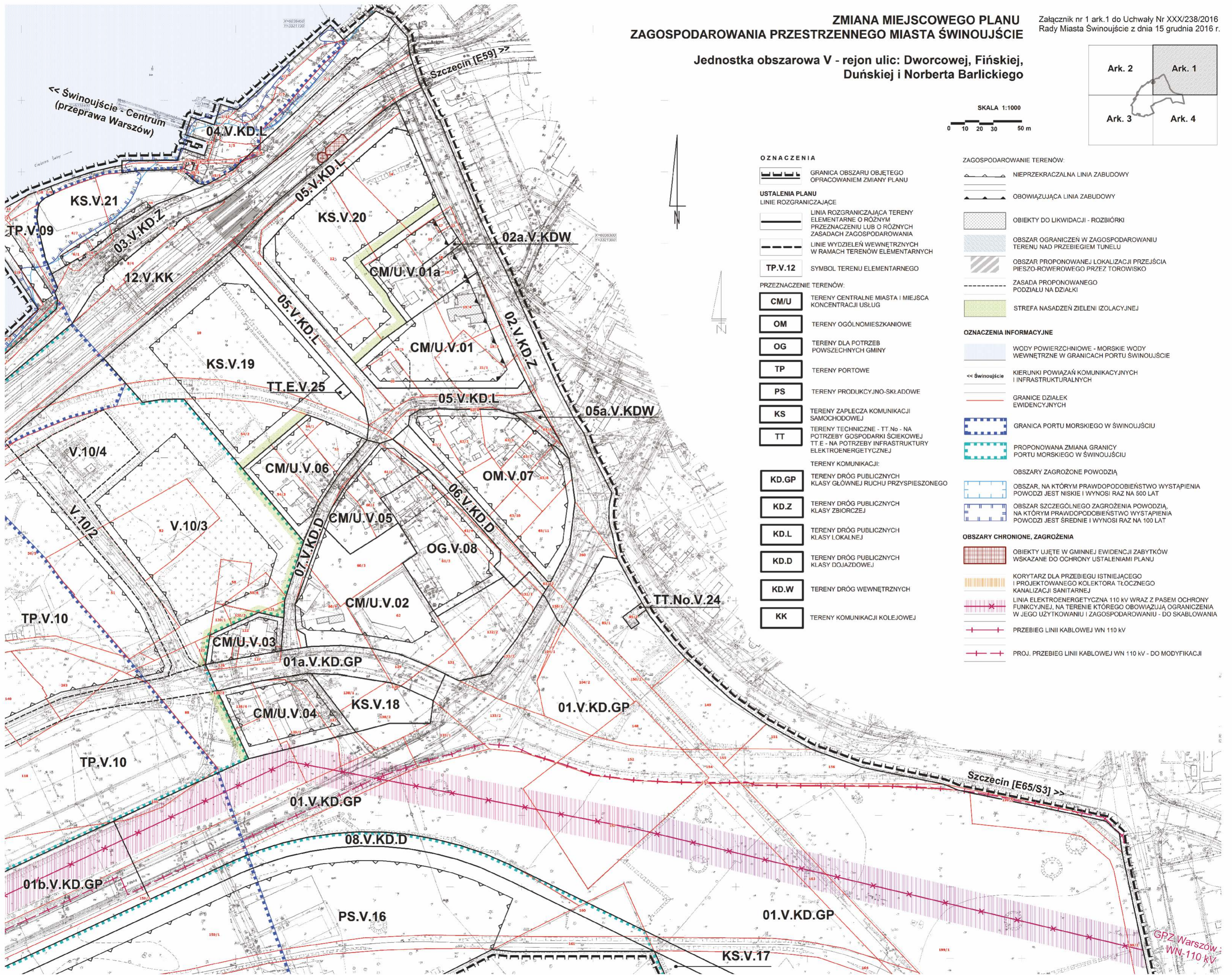
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE

Załącznik nr 1 ark.1 do Uchwały Nr XXX/238/2016
Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r.

Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej,
Duńskiej i Norberta Barlickiego



SKALA 1:1000
0 10 20 30 50 m



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU

USTALENIA PLANU LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
ELEMENTARNE O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

LINIE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH
W RAMACH TERENÓW ELEMENTARNYCH

TP.V.12 SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

CM/U TERENY CENTRALNE MIASTA I MIEJSCA
KONCENTRACJI USŁUG

OM TERENY OGÓLNOMIESZKANIOWE

OG TERENY DLA POTRZEB
POWSZECHNYCH GMINY

TP TERENY PORTOWE

PS TERENY PRODUKCYJNO-SKŁADOWE

KS TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI
SAMOCHODOWEJ

TT TERENY TECHNICZNE - TT.No - NA
POTRZEBY GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ
TT.E - NA POTRZEBY INFRASTRUKTURY
ELEKTROENERGETYCZNEJ

TERENY KOMUNIKACJI:

KD.GP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

KD.Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY ZBIORCZEJ

KD.L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY LOKALNEJ

KD.D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY DOJAZDOWEJ

KD.W TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:

NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

OBIEKTY DO LIKWIDACJI - ROZBIÓRKI

OBSZAR OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU
TERENU NAD PRZEBIEGIEM TUNELU

OBSZAR PROPONOWANEJ LOKALIZACJI PRZEJŚCIA
PIESZO-ROWEROWEGO PRZEZ TOROWISKO

ZASADA PROPONOWANEGO
PODZIAŁU NA DZIAŁKI

STREFA NASADZEŃ ZIELENI IZOLACYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WODY POWIERZCHNIOWE - MORSKIE WODY
WEWNĘTRZNE W GRANICACH PORTU ŚWINOUJŚCIE

<< Świnoujście KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH
I INFRASTRUKTURALNYCH

GRANICE DZIAŁEK
EWIDENCYJNYCH

GRANICA PORTU MORSKIEGO W ŚWINOUJŚCIE

PROPONOWANA ZMIANA GRANICY
PORTU MORSKIEGO W ŚWINOUJŚCIE

OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA
POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ,
NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA
POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT

OBSZARY CHRONIONE, ZAGROŻENIA

OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

KORYTARZ DLA PRZEBIEGU ISTNIEJĄCEGO
I PROJEKTOWANEGO KOLEKTORA TŁOCZNEGO
KANALIZACJI SANITARNEJ

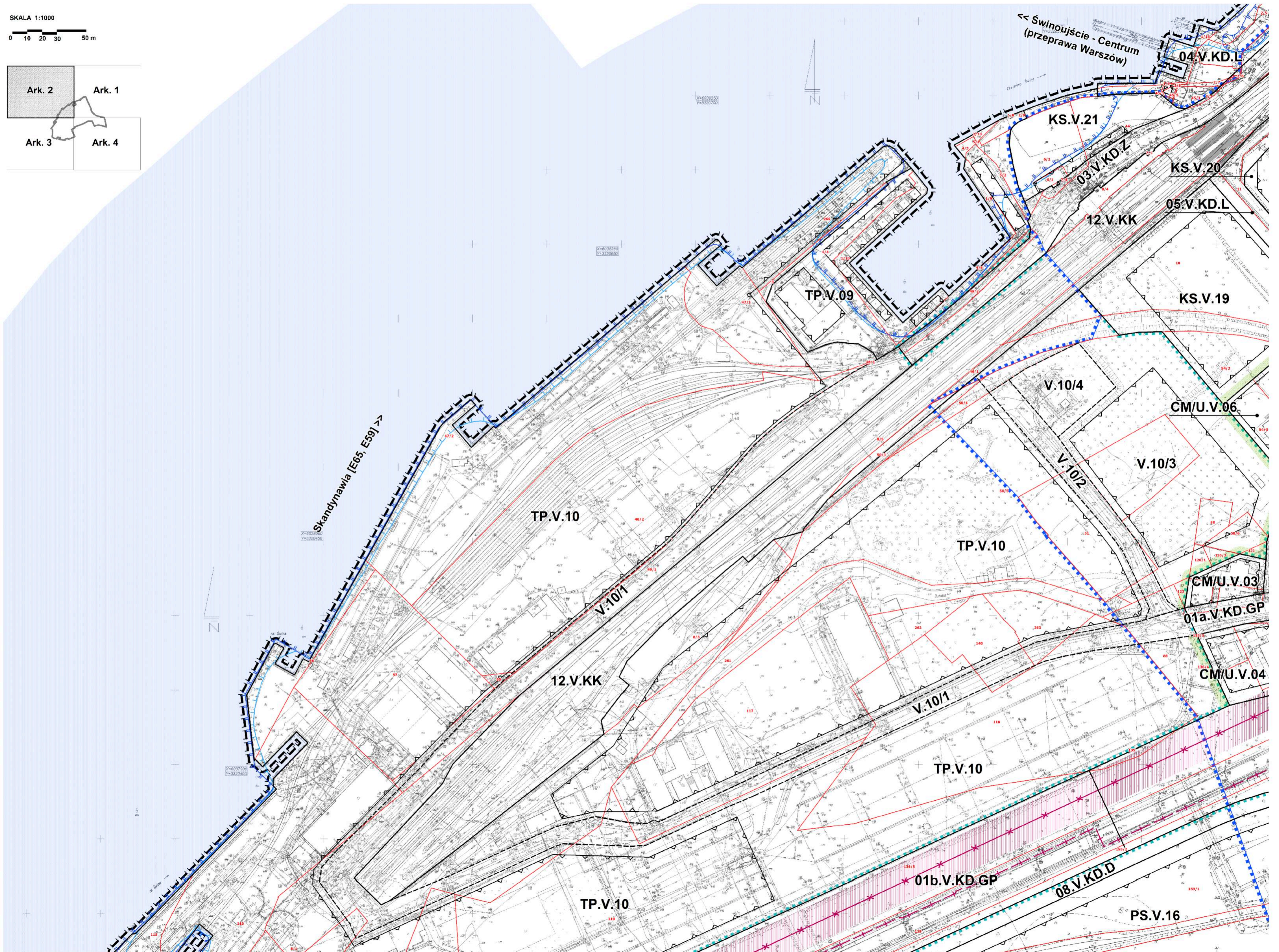
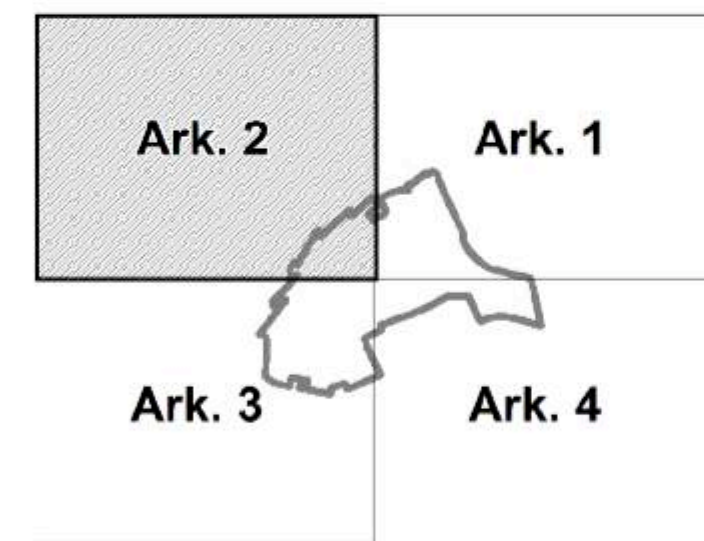
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV WRAZ Z PASEM OCHRONY
FUNKCYJNEJ, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA
W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU - DO SKĄBLOWANIA

PRZEBIEG LINII KABLOWEJ WN 110 kV

PROJ. PRZEBIEG LINII KABLOWEJ WN 110 kV - DO MODYFIKACJI

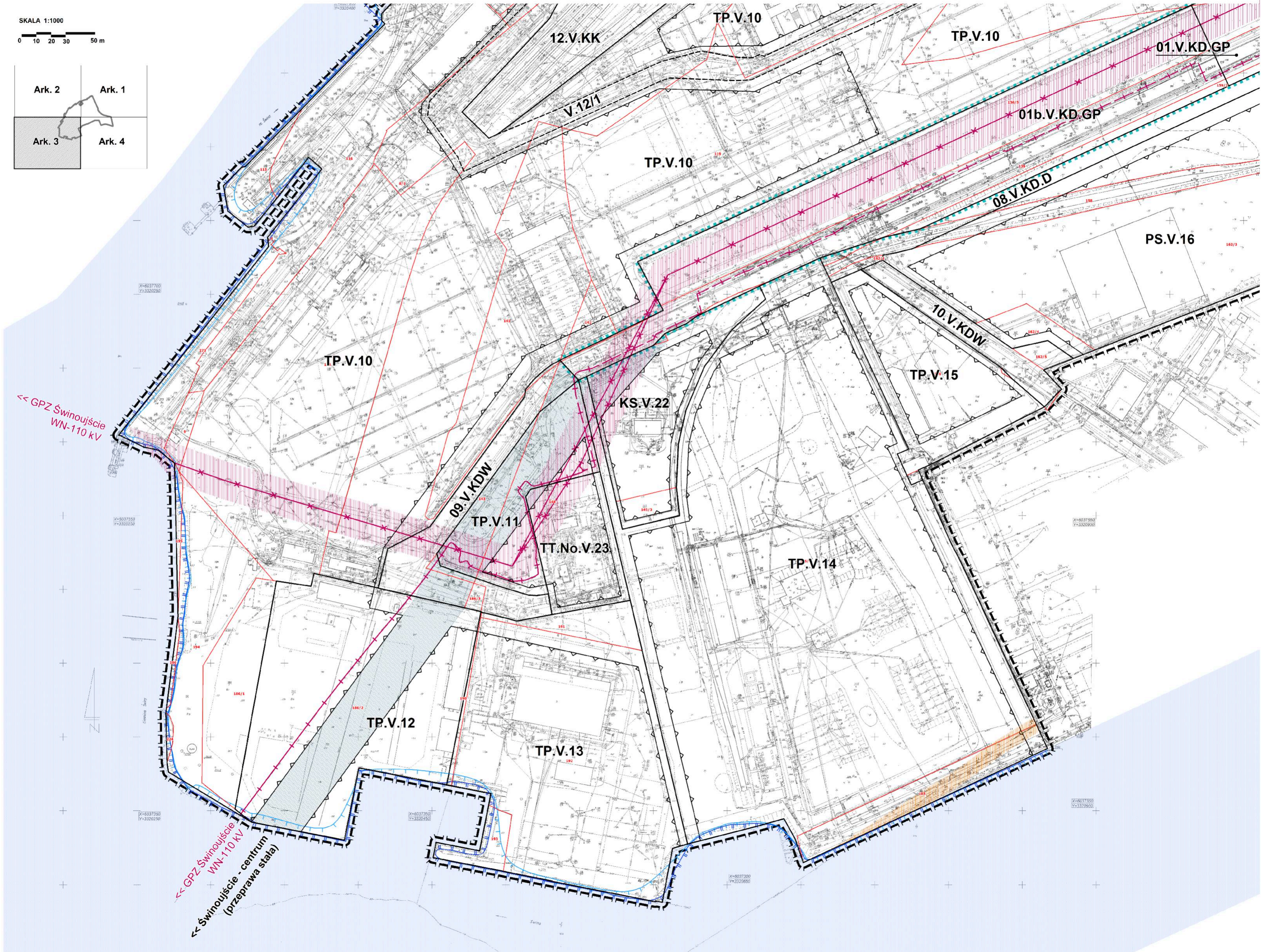
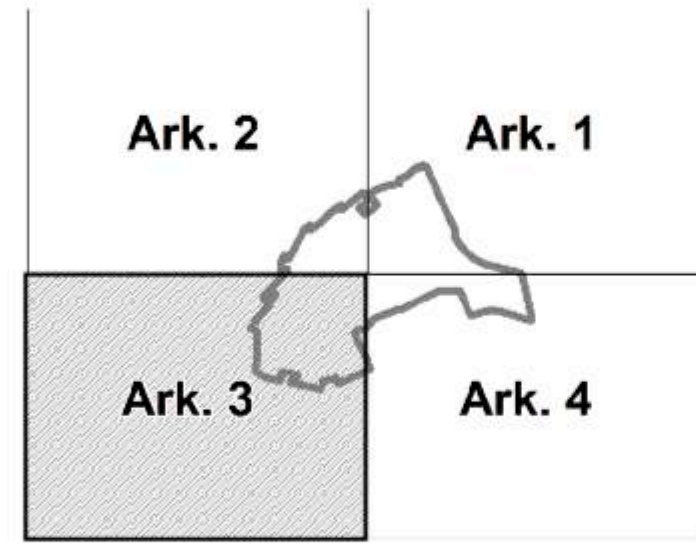
Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego

SKALA 1:1000
0 10 20 30 50 m

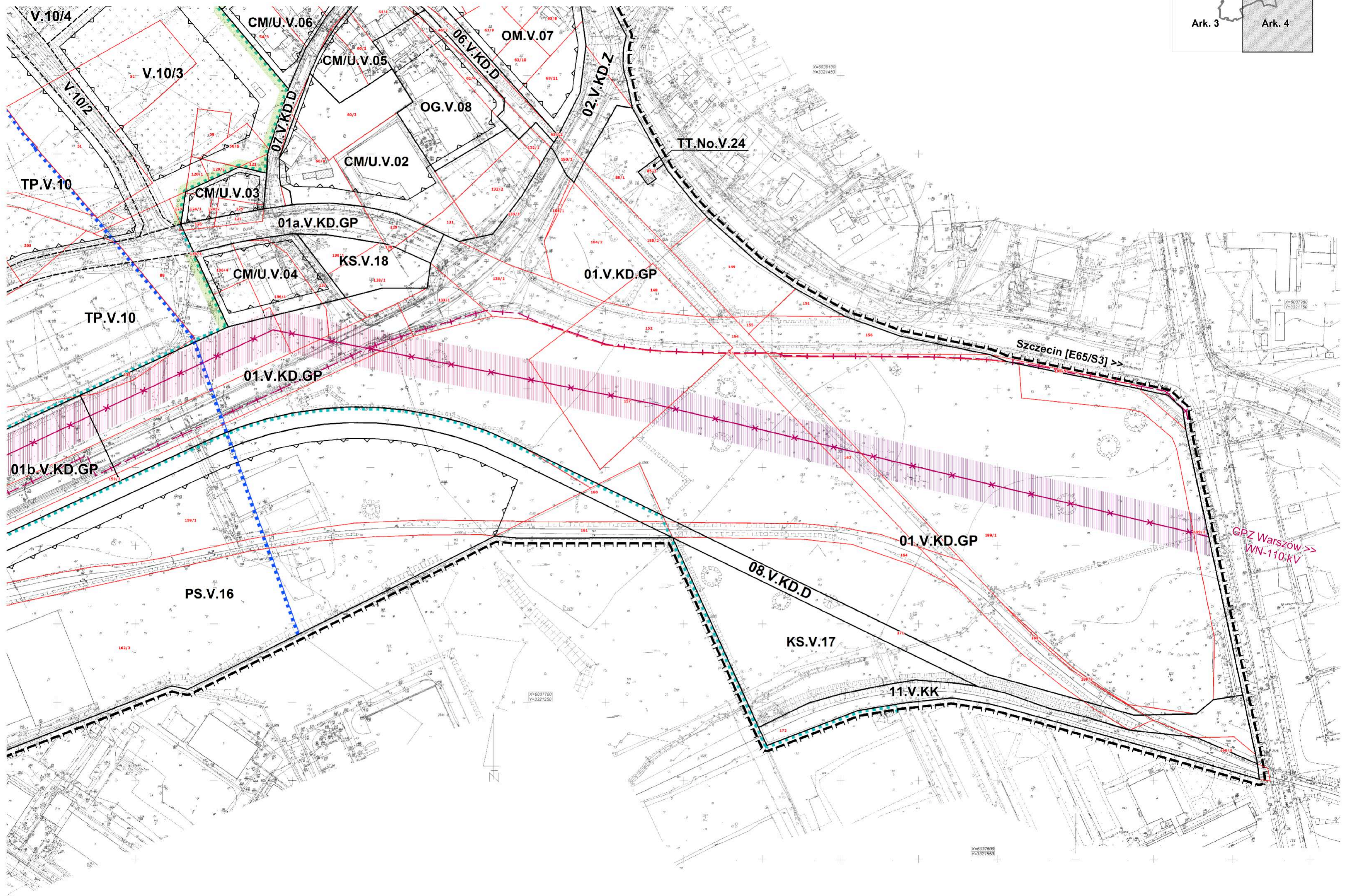
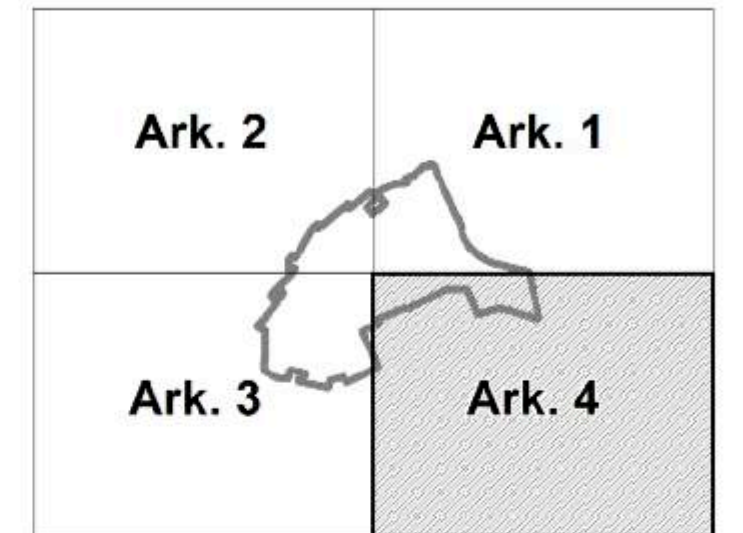


Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego

SKALA 1:1000
0 10 20 30 50 m



SKALA 1:1000
0 10 20 30 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE



teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2011r.

- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM
 - TERENY KONCENTRACJI USŁUG
 - MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻOWEJ POWYŻEJ 2000 m²
- W PROCEDURZE PLANISTYCZNEJ ODSTĄPIŁO OD ZMIANY USTALEŃ DLA TERENU "ZMIANA 42011"

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2009 r.

- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM
- TERENY KONCENTRACJI USŁUG

OZNACZENIA

- GRANICE**
- PAŃSTWA
 - POWIATU / GMINY / MIASTA
 - ADMINISTRACYJNE PORTY I MORSKIE PORTY WYBACZKICH
 - PASA TECHNICZNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WENĘTRZNYCH (dotyczy/sąprzejętowane DO NEGOCJACJI)
 - PASA OCHRONNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WENĘTRZNYCH - DO NEGOCJACJI
 - WOLNEGO OBSZARU CELENEGO
 - OBSZARÓW DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO JEST OBOWIĄZKOWE
- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**
- CENTRUM OGÓLNOŚWIETLNE I OSIOBEK DZIELNICOWY NA PRAWOBRZEŻU
 - INNE KONCENTRACJE USŁUG
 - OBSZARY KONCENTRACJI ZAINWESTOWANIA TURYSTYCZNEGO
 - OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANOWEJ
 - OBSZARY O FUNKCJI ZWIĄZANYCH Z GOSPODARSTWEM MORSKIM
 - OBSZARY O DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH KOMERCYJNYCH POZA TERENEM PORTU
 - LASY
 - ZIELEŃ MIEJSKA (parki, cmentarze, ogrody działkowe, ścieżki nie asfaltowe o charakterze parkowym)
 - NOWE NASADZENIA ZIELENI WYSOKIEJ
 - UŻYTKI ROLNE
 - NIEUŻYTE
 - PLAŻA
 - WODY MORZA TERYTORIALNEGO / MORSKIE WODY WENĘTRZNE
 - TERENY GŁÓWNYCH URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNALNEJ / TERENY SPECJALNE POZA LASAMI
 - TERENY SPECJALNE W LASACH

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE**
- ISTNIEJĄCE**
- WOLNICKI PARK NARODOWY Z OTULINĄ
 - REZERWAT PRZYRODY "KARSTOWE PAŃSTWIE"
 - POMNIKI PRZYRODY
 - LASY BEZ STATUSU OCHRONNEGO
 - OBSZAR GÓRNYCY TEREN GÓRNICZY
- PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY**
- KŁYTKI EKOLOGICZNE
 - ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
 - POMNIKI PRZYRODY

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- OBZARY PRAWNIE CHRONIONE**
- ISTNIEJĄCE**
- STREFA „A” FUNKCJI OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ (obszary wpisane do rejestru zabytków)
 - STREFA „B” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (obszary wpisane do rejestru zabytków)
 - STREFA „W” OCHRONY ARCHIOLOGICZNEJ
- WSKAZANE DO OCHRONY**
- STREFA „A” FUNKCJI OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ (obszary nieobjęte wpisaniem do rejestru zabytków)
 - STREFA „B” OCHRONY POMAŁYCH HISTORYCZNYCH ELEMENTÓW UKŁADU PRZESTRZENNEGO
 - STREFA „C” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (obszary nieobjęte wpisaniem do rejestru zabytków)
 - STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (w tym obszary objęte w ochronie konserwatorskiej)

FIZJONOMIA KRAJOBRAZU

- GRANICE STREF OCHRONY EKSKALTOWANIA KRAJOBRAZU - PROPONOWANE
- STREFY KONTYNUACJI FIZJONOMII KRAJOBRAZU
- STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII KRAJOBRAZU
- STREFY PRZEKSZTAŁCEN KRAJOBRAZU

GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO

- NOWE STRUKTURY PRZESTRZENNE
- UZUPLENNIENIE I ROZWIJ STRUKTUR ISTNIEJĄCYCH
- TERENY ZDEGRADOWANE DO PRZEKSZTAŁCEN
- DOCELOWO OGRNIENIE WYSOKIŁY ZABUDOWY OSIĘDŁOŚCI Z ODMIENNĄ KONCEPCJĄ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ
- TERENY PORTOWE DO RESTRUKTURYZACJI
- OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ZAPÓKAZANIA POTRZEZ MIESZKANOWYCH WSPÓLNOTY SAMOZARADKOWEJ
- LOKALIZACJA WYBRANYCH OBIEKTÓW OGÓLNOŚWIETLNE
- MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻOWEJ POWYŻEJ 2000m²

KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI UZDROWISKOWEJ I TURYSTYKI

- OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ A, B, C ISTNIEJĄCE - PROPONOWANE
- DOM ZDROWIOWY
- REWALORYZACJA PARKU ZDROWIOWEGO
- MIŁO
- MARINA JACHTOWA
- MARINA WINDSURFINGOWA
- PRZYSTAŃ KAJAKOWA
- AQUAPARK
- USŁUGI PRZYPLAŻOWE KEMPEŃ I POLEŃ NABOJOWYCH
- GŁÓWNE ATRAKCJE TURYSTYKI KRAJOBRAZOWEJ
- GŁÓWNE TRASY PIEZKI I BOWEROWE

KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA

- ROLNICTWA PRZESTRZENNIE PRODUKCYJNE
- EKSTENSYWNY WYPAS ZWIERZĄT
- OBSZAR POZYSKIWANIA TRZECINY
- AGROTURYSTYKA
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

- BOWY I KANAŁY MELIORACYJNE
- WALY PRZECIWPÓWODZIOWE DO INWENTARYZACJI I MODERNIZACJI
- TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ

KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU I KOMUNIKACJI

- ULICE UKŁADU PÓBYTOWEGO MIASTA (STN / PROM) ALBO GŁÓWNE ALBO OBROTOWE
- PROJEKTOWANA STAŁA PRZEPRAWA PRZEZ ŚWINE (warunki I / warunki II)
- PROJEKTOWANE SKRZYŻOWANIE DWUPRZEMKOWE
- PARKINGI STRATEGICZNE
- OBSZARY Z ZAKAZEM PARKOWANIA W PASIE ULIC
- STREFY RUCHU PRZESZEGO
- ŚWIRZEC AUTOBUSOWY
- MODERNIZACJA OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH
- WIADUKTY
- REKOLIZYJNE PRZEJŚCIE DLA PIENIŻYCH
- PRZEJŚCIA GRANICZNE (warunki I / warunki II) (dotyczy / dotyczy także przebiegu, planu i rozmiarów / modułu)
- LINIE KOLEJOWE (STN / PROM) / PROPONOWANE (warunki I / warunki II) TERENY KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE (STN / PROM)
- MORSKI TOR ŻEGLUGOWY
- TERMINAL PROMÓW MORSKICH
- PRZYSTAŃ JEDNOSTEK PŁONMORSKICH
- PRZYSTAŃ PROMOWA MIEJSKA
- PRZYSTAŃ ŻEGLUGI BIAŁEJ FLOTY
- MOŻLIWOŚĆ BUDOWY PORTU W MORZU
- NABRZEŻA JEDNOSTEK RATOWNICZYCH

ISTNIEJĄCE KATEGORIE DRÓG Z NUMERACJĄ

- droga krajowa
- droga powiatowa

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. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V – rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02 lutego 2016 r. do 01 marca 2016 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 15 marca 2016 r.– dziewięć pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 31 marca 2016 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi zgłoszone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Duńskiej, działek nr 122, 124/1, 124/2, 125 obręb 0014, dotyczące:

- 1.1. zwiększenia współczynnika zabudowy i wysokości zabudowy;
- 1.2. dopuszczenia dachu płaskiego lub nieokreślenia typu dachu.

1.1. Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia współczynnika zabudowy, wysokości zabudowy ponieważ ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy IZ został zwiększony w stosunku do obowiązującego mpzp z 1,2 na 1,6. Wysokość zabudowy została utrzymana na tym samym poziomie tj. 15 m n.p.t. Tereny CM/U wyznaczone zmianą planu nie uwzględniają zabudowy wyższej.

1.2. Uwaga nieuwzględniona. Zmiana planu umożliwi realizację dachów płaskich. Nie jest możliwe odstępianie od ustaleń w tym zakresie, ponieważ jest to jeden z obowiązkowo ustalanych parametrów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej działka nr 138/2 obręb 0014, dotycząca: dopuszczenia reklam wielkopowierzchniowych, zwiększenia wskaźnika zabudowy i wysokości zabudowy, zachowania powierzchni zabudowy z obowiązującego mpzp, dopuszczenia dachu płaskiego lub nie określania typu dachu, dopuszczenia budowy stacji paliw, umożliwienia obsługi komunikacyjnej z ulic Fińskiej i Duńskiej.

Uwaga nieuwzględniona. Po analizie wszystkich uwarunkowań występujących w obrębie węzła komunikacyjnego przy zjeździe do projektowanej przeprawy stałej i wjeździe do terminala promowego zmieniono funkcję terenu CM/U.V.05 na funkcję KS.V.18 – teren zaplecza komunikacji samochodowej. Tym samym wniesione uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

3. Uwagi zgłoszone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej działki nr 63/9, 63/10, 63/11 obręb 0014 dotyczące:

- 3.1. zwiększenia współczynnika zabudowy i wysokości zabudowy;
- 3.2. dopuszczenia budowy stacji paliw;
- 3.3. przesunięcia linii zabudowy jak najbliższej ul. Fińskiej oraz dopuszczenie wjazdu z tej ulicy.

3.1. Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia współczynnika zabudowy, wysokości zabudowy. Natomiast ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy IZ został zwiększony w stosunku do obowiązującego mpzp z 0,8 na 1,0. Wysokość zabudowy została utrzymana na tym samym poziomie tj. 14 m n.p.t. tak jak dla terenów mieszkaniowych w obowiązującym mpzp.

3.2. Uwaga nieuwzględniona. Przestrzenne i komunikacyjne uwarunkowania uniemożliwiają lokalizację funkcji stacji paliw na przedmiotowych działkach zlokalizowanych w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3.3 Uwaga nieuwzględniona. Przestrzenne i komunikacyjne uwarunkowania w węźle ul. Fińskiej nie pozwalają na przybliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej dla działki nr 63/11 do linii rozgraniczającej. Ze względu na położenie działki nr 63/11 na łuku ul. Fińskiej klasy zbiorczej nie można dopuścić obsługi przedmiotowej działki bezpośrednio z ulicy Fińskiej. Działki mają zagwarantowaną obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej jako 06.V.KD.D.

4. Uwaga zgłoszona w dniu 01 marca 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej/Duńska działka nr 138/2 obręb 0014 dotycząca:

Rozszerzenia ustaleń dla działki 138/2 w zakresie dopuszczenia lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych, zwiększenia wskaźnika zabudowy i wysokości zabudowy, dopuszczenie dachów płaskich lub nie określania parametrów dla dachu, dopuszczenie budowy stacji paliw, umożliwienie dojazdu z ulicy Fińskiej i Duńskiej, zwolnienie z obowiązku wykonania miejsc parkingowych.

Uwaga nieuwzględniona. Po analizie wszystkich uwarunkowań występujących w obrębie węzła komunikacyjnego przy zjeździe do projektowanej przeprawy stałej i wjeździe do terminala promowego zmieniono funkcję terenu CM/U.V.05 na funkcję KS.V.18 – teren zaplecza komunikacji samochodowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń na potrzeby obsługi m.in. stałego połączenia komunikacyjnego. W świetle ustaleń planu wniesione uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

5. Uwaga zgłoszona w dniu 15 marca 2016 r. przez podmiot gospodarczy władający nieruchomością przy ul. Fińskiej, działki nr 159/1, 162/3, 162/4 obręb 0014 dotycząca:

Zmiany przebiegu projektowanej drogi dojazdowej i usytuowanie jej powyżej terenu właściciela tj. z pominięciem działki nr 159/1 obręb 0014.

Uwaga nieuwzględniona. Po analizie wszystkich uwarunkowań występujących w tym obszarze związanych z komunikacją do projektowanej przeprawy stałej nie jest możliwe zaprojektowanie drogi dojazdowej z wyłączeniem w całości terenu działki nr 159/1.

§ 4. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V – rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06 września 2016 r. do 04 października 2016 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 25 października 2016 r.– sześć pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 5. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 10 listopada 2016 r.

§ 6. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi zgłoszone w dniu 21 września 2016 r. przez podmiot gospodarczy władający nieruchomością przy ul. Okólnej, działka nr 60/1 obręb 0014, dotyczące:

- 1.1. zmniejszenie obszaru 07.V.KD.D poprzez zwężenie linii regulacyjnych drogi do granicy działki nr 60/1;
- 1.2. przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki nr 60/1 w celu umożliwienia realizacji ogrodzeń, osłon śmietnikowych, przyłączy i urządzeń pomiarowych mediów;
- 1.3. wyłączenia z wymogu rozbiórki obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 1.4. dopuszczenia dla terenu CM/U.V.05 w funkcji podstawowej zabudowy jednorodzinnej.

1.1. Uwaga nieuwzględniona. Droga 07.V.KD.D klasy dojazdowej musi posiadać odpowiednie parametry, które zapewnią obsługę terenów w tym CM/U.V.02, gdzie w przyszłości do funkcji usługowych będą dojeżdżały samochody dostawcze. Na wysokości działki nr 60/1 tak jak na północnym odcinku drogi utrzymano minimalną szerokość 8,5 m. Natomiast na pozostałym odcinku 10,0 m. Lokalne przewężenie

07.V.KD.D uwarunkowane jest istniejącym zagospodarowaniem (zabudowa sprzed 1945 r.). Powyższe skutkuje potrzebą przejścia niewielkiego fragmentu działki nr 60/1 (ok. 13,0 m²) pod drogę 07.V.KD.D.

1.2. Uwaga nieuwzględniona. Sposób rozstrzygnięcia uwagi 1.1. opisanej w § 6 wiąże się ze sposobem rozstrzygnięcia uwagi 1.2. W tej sytuacji nie jest możliwe przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki nr 60/1. Nieprzekraczalna linia zabudowy została zmieniona w taki sposób, który pozwoli na zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i wykonanie prac remontowych. Pozostała część uwagi została uwzględniona.

1.3. Uwaga nieuwzględniona. Zmiana planu na terenie elementarnym CM/U.V.05 nie wyznaczyła obiektów podlegających wymogowi rozbiórki.

1.4. Uwaga nieuwzględniona. Teren elementarny CM/U.V.05 zgodnie z § 4.1.1)a) uchwały to teren o kategorii przeznaczenia związanej z funkcjami centralnymi miasta i miejsc koncentracji usług. W ramach tej kategorii dopuszczalne funkcje usługowe wymienione zostały w § 4 ust.3. Funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest w formie zabudowy istniejącej wielorodzinnej, ponieważ postulowana zabudowa jednorodzinna kolidowałaby z funkcją podstawową, ustaloną dla terenów centralnych i miejsc koncentracji usług w otoczeniu funkcji portowych.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 03 października 2016 r. przez osobę fizyczną właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej/Duńskiej, działka nr 138/2 obręb 0014, dotycząca:

Zmiany przebiegu linii rozgraniczających dla jednostki 01.V.KD.GP w taki sposób, by można było utrzymać dotychczasowe przeznaczenie działki nr 138/2 wynikające z planu uchwalonego w roku 2004. W przypadku braku możliwości zastosowania takiego rozwiązania Wnoszący uwagę wnioskuje o zrekompensowanie szkody powstałej w wyniku zmiany funkcji na działce nr 138/2.

Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwa rezygnacja w zmianie planu z przyjętej kategorii przeznaczenia terenu KS na CM/U, ponieważ priorytetem przyjętego rozwiązania jest planowane przekształcenie i rozbudowa układu komunikacyjnego związanego z drogą S3 i lokalizacją połączenia stałego Uznam-Wolin. Teren elementarny KS.V.18 ma służyć wzmocnieniu funkcji komunikacji, poprzez umożliwienie np. lokalizacji obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego - lokalizowanych na terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP. Zmiana planu zmienia ustalenia dla działki nr 138/2 w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w roku 2004. Dlatego kwestie związane z rekompensatą w formie zgodnej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wypłacenie odszkodowania, wykupienie lub zamiana działki nr 138/2 będą możliwe dopiero po uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, tzn. w momencie gdy stanie się on prawem miejscowym i będzie stanowił podstawę do podjęcia czynności prawnych.

3. Uwaga zgłoszona w dniu 19 października 2016 r. przez osobę fizyczną użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Okólnej, działka nr 136/1 obręb 0014, dotycząca:

Ujęcia w liniach zabudowy istniejącego budynku kotłowni, który jest niezbędny do funkcjonowania hotelu oraz utrzymanie istniejącego komina stanowiącego niezbędny element kotłowni.

Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwe wnioskowane przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy ze względu na obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych określające w art. 43 ust.1 usytuowanie obiektów budowlanych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dla drogi krajowej w terenie zabudowanym na 10 m. Zmiana planu dopuszcza możliwość pozostawienia obiektu kotłowni wraz z kominem do czasu użytkowania zgodnie z dotychczasową funkcją. Pozwala to na wykonanie remontu budynku kotłowni. W rysunku zmiany planu zniesiono nakaz rozbiórki budynku kotłowni.

4. Uwaga zgłoszona w dniu 24 października 2016 r. przez współwłaściciela nieruchomości przy ul. Okólnej działka nr 138/1 obręb 0014, dotycząca:

Wyłączenia działki nr 138/1 z ustaleń zapisów dla terenu elementarnego KS.V.18, ponieważ wnoszący uwagę nie akceptuje współczynników zabudowy zmniejszonych do poziomu 0,05 oraz ograniczenia wysokości zabudowy do 4,5 m n.p.t., gdyż powyższe ograniczenia powodują utratę walorów inwestycyjnych działki ustalonych na podstawie obowiązującego planu z roku 2004.

Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwa rezygnacja w zmianie planu z przyjętej kategorii przeznaczenia terenu KS na CM/U, ponieważ priorytetem przyjętego rozwiązania jest planowane przekształcenie i rozbudowa

układu drogowego związanego z drogą S3 i lokalizacją połączenia stałego Uznam-Wolin. Teren elementarny KS.V.18 ma służyć wzmocnieniu funkcji komunikacji, poprzez umożliwienie np. lokalizacji obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego lokalizowanych na terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP. Zmiana planu zmienia ustalenia dla działki nr 138/1 w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w roku 2004. Dlatego kwestie związane z rekompensatą w formie zgodnej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wypłacenie odszkodowania, wykupienie lub zamiana działki nr 138/1 będą możliwe dopiero po uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, tzn. w momencie gdy stanie się on prawem miejscowym i będzie stanowił podstawę do podjęcia czynności prawnych.

5. Uwaga zgłoszona w dniu 28 października 2016 r. przez współwłaściciela nieruchomości przy ul. Okólnej, działka nr 60/4 obręb 0014, dotycząca:

Pozostawienia na terenie CM/U.V.02 na działce nr 60/4 obręb 0014 obiektów wskazanych do likwidacji – rozbiórki oraz wykreślenia z części tekstowej planu § 29 pkt 2 zapisu o ich rozbiórce, z jednoczesnym dodaniem zapisu o możliwości remontu lub ewentualnej przebudowy wyżej opisanych budynków gospodarczych.

Uwaga nieuwzględniona. Wskazane w zmianie planu obiekty gospodarcze do rozbiórki są zlokalizowane w sposób przypadkowy, nie harmonizujący z planowanym uporządkowaniem terenów zlokalizowanych przy głównym układzie komunikacyjnym.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, w tym:

- 1) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 01.V.KD.GP, 01a.V.KD.GP będących w układzie drogi krajowej w ramach TEN-T – transeuropejskiej sieci transportowej i 01b.V.KD.GP biegnącej do granicy z RFN, wraz z budową stałego połączenia komunikacyjnego pod Świną, z infrastrukturą towarzyszącą, na przedłużeniu terenu 01b.V.KD.GP,
- 2) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02.V.KD.Z, 03.V.KD.Z, 04.V.KD.L, 05.V.KD.L, 06.V.KD.D, 07.V.KD.D, 08.V.KD.D,
- 3) budowę i przebudowę terenów zaplecza komunikacji samochodowej – ogólnodostępnych parkingów i miejsc obsługi podróżnych oznaczonych symbolami: KS.V.18, KS.V.19, KS.V.20, KS.V.21;
- 4) budowę, rozbudowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, ścieków opadowych i roztopowych,
 - b) zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną,
 - c) sieci telekomunikacyjnych,
 - d) urządzeń zapewniających gospodarowanie odpadami, utrzymanie czystości i porządku.

§ 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, położonych w granicach miasta na prawach powiatu i tym samym będących w zarządzie Prezydenta Miasta Świnoujście, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w § 1, pkt 2 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 3) realizacja inwestycji wymienionych w § 1, pkt 3 i 4, będących w zakresie kompetencji gminy, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawę prawo budowlane, ustawę prawo zamówień publicznych, ustawę o samorządzie gminnym, ustawę o gospodarce komunalnej i prawo ochrony środowiska, ustawę prawo energetyczne, ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie narusza to ustaleń planu i przepisów prawa.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna uwzględniać zamierzenia w zakresie budowy i przebudowy dróg publicznych oraz ich ewentualnej modernizacji.

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

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w §1, będzie realizowane z:

- 1) budżetu państwa w zakresie wynikającym z przepisów ustawy o portach i przystaniach morskich oraz przepisów o drogach, w tym w przypadku budowy drogi ekspresowej;
- 2) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
- 3) dotacji unijnych;
- 4) kredytów i pożyczek;
- 5) obligacji komunalnych;
- 6) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

UZASADNIENIE

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V -rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, zwaną dalej planem, sporządzono na podstawie Uchwały Nr LIV/426/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 maja 2014 r. Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni 78,92 ha położony w prawobrzeżnej części miasta ograniczony morskimi wodami wewnętrznymi cieśniny Świny oraz ulicami: Nadbrzeżną, Dworcową, Norberta Barlickiego, Skandynawską oraz Ludzi Morza.

Przedmiotem planu było ustalenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, przeznaczenia dla zwolnionego terenu zamkniętego (oznaczenie w zmienianym planie z 2004 r. TS.V.B.03) w kontekście planowanej przebudowy i rozbudowy Terminala Promowego w Świnoujściu do obsługi transportu intermodalnego, rozbudowy połączeń komunikacyjnych drogowych i kolejowych w powiązaniu z pozostałymi terenami miasta Świnoujście. W szczególności ustalone zostało przeznaczenie terenów pod planowane przedsięwzięcia związane z przebudową układu komunikacyjnego, t.j.:

- przebudowę drogowego węzła komunikacyjnego na skrzyżowaniu ulic Fińskiej i Duńskiej oraz budowę nowego odcinka drogi krajowej nr 3,
- budowę stałego połączenia komunikacyjnego wysp Uznam i Wolin w Świnoujściu w postaci tunelu biegnącego pod Świną,
- utworzenie zintegrowanego centrum przesiadkowego w sąsiedztwie dworca PKP, łączącego cztery różne rodzaje komunikacji: kolejową, autobusową, samochodową i przeprawy promowej wraz z ruchem pieszo-rowerowym.

Powyższe zagadnienia stanowiły podstawę dla przyjętych rozwiązań przestrzennych i konstrukcji ustaleń planu. Wszystkie pozostałe elementy zagospodarowania terenu zostały podporządkowane nadrzędnej, komunikacyjnej i portowej roli tego fragmentu miasta.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sposób realizacji wymogów art. 1 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W § 4 - § 5 plan zawiera ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 6 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Jako uzupełnienie tych zasad w § 7 zawarto ustalenia w zakresie dotyczącym stosowania reklam na przedmiotowym obszarze.

Obszar objęty planem nie posiada szczególnych walorów krajobrazowych i architektonicznych. Teren ten poddany jest bardzo silnej antropopresji związanej z działalnością człowieka: dominującą funkcją komunikacyjno-transportową oraz działalnością portową, co determinuje charakter zagospodarowania i architektury obiektów inżynierskich. Ze względu na brak naturalnych elementów krajobrazu w planie nie ustalono szczegółowych wytycznych jego ochrony.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W § 20 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne lub leśne ani obszary i obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody (§ 21).

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest jeden obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek wieży ciśnień na terenie PKP w sąsiedztwie dworca kolejowego. W § 19 zawarto ustalenia dotyczące zasad jego ochrony. Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty ani obszary dziedzictwa kulturowego lub dobra kultury współczesnej, które wymagałyby ustalenia wytycznych dla ich ochrony.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem położony jest częściowo w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia określone przepisami prawa. W § 23 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawarte są ustalenia dotyczące tych obszarów.

W § 12 planu zawarto ustalenia dotyczące pasów ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych. Na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, przy czym ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu. W § 10 ust. 8 ustalono zasady dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

W granicach przedmiotowego obszaru nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej ani tereny górnicze.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele dążą do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Znaczna część obszaru przeznaczona jest pod działalność portową, produkcyjno-składową i komunikacyjną. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tych funkcji ma być rozbudowa i przebudowa układu komunikacyjnego - w tym sprawne połączenie stałe wysp Wolin i Uznam - pozwalająca na jeszcze lepsze gospodarcze wykorzystanie przestrzeni.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie kosztem dla budżetu gminnego. Skutkiem planu nie będzie znacząca zmiana poziomu podatków od nieruchomości, a koszty Gminy-Miasta Świnoujście związane będą głównie z koniecznością zakupu gruntów pod inwestycje komunikacyjne i zaplecze komunikacji.

Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów przy uwzględnieniu nadrzędnego celu jakim było zabezpieczenie terenów pod przekształcenia układów komunikacyjnych wraz z zapleczem stanowiących cel publiczny w rozumieniu przepisów odrębnych. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do: Skarbu Państwa, Gminy Miasta Świnoujście, spółek handlowych, osób fizycznych, państwowych osób prawnych.

Ze względu na ustalenia planu dotyczące kształtowania terenów komunikacji oraz zaplecza komunikacji samochodowej konieczne będzie wykupienie lub zamiana części terenów na rzecz Gminy Miasta Świnoujście lub Skarbu Państwa.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowę odcinka drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz z węzłem drogowym. Wyznaczone na ten cel zostały tereny komunikacji drogowej 01.V.KD.GP i 01a.V.KD.GP. Ponadto wyznaczony został teren 01b.V.KD.GP z przeznaczeniem na lokalizację stałego połączenia komunikacyjnego między wyspami Uznam i Wolin, które ma polepszyć dostępność drogową do centrum Świnoujścia położonego na drugim brzegu Świny, oraz tereny obsługi komunikacji. W § 9 plan ustala ogólne zasady realizacji tych przedsięwzięć, a na rysunku planu wyznaczono zasięg terenów komunikacji umożliwiający realizację planowanych przedsięwzięć infrastrukturalnych.

Ze względu na dynamiczny rozwój terminala promowego, w tym planowane uruchomienie przeładunków intermodalnych, oraz planowane utworzenie zintegrowanego centrum przesiadkowego w sąsiedztwie dworca PKP, plan zakłada zmianę przeznaczenia części terenów na funkcję zaplecza komunikacji samochodowej. Zwiększenie ilości miejsc parkingowych oraz placów postojowych jest niezbędne dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania tych terenów, dalszego rozwoju tej części miasta i leży w interesie publicznym mieszkańców prawobrzeża.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W § 11 - § 18 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W szczególności ustalenia planu zawierają zapisy w zakresie przebudowy układu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zapewniających bezpieczne zasilanie miasta i terenów portowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

3 września 2014 r. Prezydent Miasta Świnoujście ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego

w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

25 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta Świnoujście ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 lutego 2016 r. do 1 marca 2016 r. Obwieszczenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujście oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście. W obwieszczeniu poinformowano o możliwości wnoszenia uwag w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres wua@um.swinoujście.pl.

29 sierpnia 2016 r. Prezydent Miasta Świnoujście ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 września 2016 r. do 4 października 2016 r. Obwieszczenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujście oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście. W obwieszczeniu poinformowano o możliwości wnoszenia uwag w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres wua@um.swinoujście.pl.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

3 września 2014 r. Prezydent Miasta Świnoujście ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego

w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie – do dnia 10 października 2014 r. nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

25 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta Świnoujście ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 lutego 2016 r. do 1 marca 2016 r. Obwieszczenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujście oraz na

stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 26 lutego 2016 r. Wskazano także termin składania uwag – do dnia 15 marca 2016 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta Miasta Świnoujście każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Z uwagi znaczące zmiany w projekcie planu 29 sierpnia 2016 r. Prezydent Miasta Świnoujście ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 września 2016 r. do 4 października 2016 r. Obwieszczenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujście oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Świnoujście. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 30 września 2016 r. Wskazano także termin składania uwag – do dnia 25 października 2016 r.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 16 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, a także niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej przewidziano na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów art. 1 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Przeznaczenie terenów na obszarze objętym planem przewiduje realizację następujących głównych planowanych przedsięwzięć:

- rozbudowę terminala promowego,
- przebudowę węzła drogowego i budowę odcinka drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- budowę stałego połączenia komunikacyjnego (tunelu),
- budowę buforowych parkingów strategicznych,
- utworzenie zintegrowanego centrum przesiadkowego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- analiza powiązań funkcjonalnych oraz materiałów wejściowych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście,
- analiza powiązań komunikacyjnych i transportowych,
- inwentaryzacja urbanistyczna wraz z analizą zieleni,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja rozwiązań planistycznych,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w najbliższych latach prawobrzeżna część Świnoujścia będzie podlegała znaczącym przekształceniom związanym z rozbudową potencjału terenów portowych, co wymusza potrzebę przekształceń w szeroko rozumianym układzie transportowo-komunikacyjnym. Zakres i sposób rozwiązania stałego połączenia komunikacyjnego oraz węzła drogowego, wprowadzenia i wyprowadzenia ruchu tranzytowego do i z centrum miasta, przyjęte rozwiązania na wypadek sytuacji awaryjnych i inne kwestie związane z zarządzaniem ruchem istotnie wpłynęły na organizację przestrzeni w granicach objętych opracowaniem planu.

Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na

celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Prezydenta Miasta Świnoujście o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w ustalonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych.

W trakcie pierwszego wyłożenia publicznego oraz w wyznaczonym terminie na wnoszenie uwag wpłynęły 4 uwagi od osób prywatnych i 5 uwag od instytucji i przedsiębiorstw. Część uwag została uwzględniona, uwagi nieuwzględnione dotyczyły m.in. zmiany wskaźników zabudowy, dopuszczenia nowych funkcji i przesunięcia linii zabudowy. W trakcie ponownego wyłożenia i w kolejnym wyznaczonym terminie na wnoszenie uwag wpłynęło 6 pism z uwagami (3 od osób prywatnych, 3 od przedsiębiorstw), których część po wnikliwej analizie uwzględniono.

Sposób realizacji wymogów art. 1 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Podstawowym celem zmiany planu było dostosowanie i zoptymalizowanie podziału funkcjonalnego do dominującej i rozwijającej się funkcji portowej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego. Zapewnienie dostępności do terenów portowych – zarówno w sytuacji realizacji wszystkich zaplanowanych przedsięwzięć związanych z przebudową układu drogowego, a także w przypadku odłożenia w czasie ich realizacji – było nadrzędnym celem rozwiązań planistycznych.

Uwzględniono podejście wariantowe i różne scenariusze, w tym rozłożenie w czasie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych (port, układ komunikacyjny wewnętrzny i zewnętrzny, centrum przesiadkowe), aby zapewnić efektywne gospodarowanie przestrzenią niezależnie od zakładanego czasu realizacji inwestycji.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu ustalonego stosowną uchwałą, w miarę możliwości uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i już dziś zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne.

W planie uwzględniono także, poprzez zapewnienie odpowiedniej przestrzeni, różne warianty technicznego rozwiązania i rozplanowania elementów stałego połączenia komunikacyjnego oraz węzła drogowego w ciągu planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego (ilość jezdni, sposób wyprowadzenia ruchu tranzytowego, sytuacje awaryjne itp.).

Zapewniono również rezerwę terenową pod rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Utworzenie zintegrowanego centrum przesiadkowego było jednym z głównych założeń projektu planu. Zaproponowano przejście pieszo-rowerowe przez torowisko w sąsiedztwie dworca PKP, które zapewni lepszą dostępność do dworca i przeprawy promowej Warszów z terenów położonych po południowej stronie torów dla pieszych i rowerzystów. Ponadto uwzględniono przebieg dróg dla rowerów, w tym w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10. Ustalenia szczegółowe nakazują także zapewnienie skomunikowania pieszego w przypadkach dróg zaprojektowanych w formie sięgaczy.

Obszar objęty planem położony jest w strukturze zabudowy ośrodka dzielnicowego Warszów. Nową zabudowę zaplanowano jako uzupełnienia zabudowy istniejącej lub zwarte nowe kwartały, odpowiednio ograniczone obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Będą to uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej dzielnicy i nie wymagają realizacji nowej infrastruktury technicznej i uzbrojenia nowych terenów zainwestowania.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego jest zgodna z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na dzień przyjęcia uchwały o zmianie planu miejscowego Gmina Miasto Świnoujście posiada "Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasto Świnoujście wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programem ich sporządzania", przyjętą uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr LIX/457/2014 z dnia 23 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście.

Zgodnie z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych zawartą w w/w analizie, opracowanie planu wynikało z potrzeby:

- rozbudowy infrastruktury technicznej dla potrzeb portu oraz rozszerzenia ustaleń dla funkcji portowej,
- porządkowania terenów o funkcji śródmiejskiej oraz terenów osiedli mieszkaniowych w zakresie wskazania docelowych rozwiązań komunikacyjnych, zasad parkowania oraz zasad parcelacji terenu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie kosztem dla budżetu gminnego:

- Brak zwiększenia przychodów w ramach realizacji planu miejscowego – skutkiem zmiany planu nie będzie znacząca zmiana poziomu podatków od nieruchomości ani dochód z opłaty jednorazowej.
- Koszty gminy związane są z opracowaniem projektu planu, a na etapie jego realizacji z koniecznością zakupu gruntów pod inwestycje komunikacyjne. Koszty realizacji przebudowy układu dróg gminnych są skutkiem finansowym obowiązującego obecnie planu.
- Nie jest możliwe ustalenie na etapie planu ostatecznego sposobu finansowania inwestycji polegającej na budowie stałej przeprawy komunikacyjnej pod Świną. Mimo przyjęcia w planie ustaleń w zakresie rozgraniczenia drogi głównej ruchu przyspieszonego (drogi krajowej nr 3) i stałego połączenia komunikacyjnego wysp Uznam i Wolin, rzeczywiste potrzeby terenowe inwestycji realizowanych przez Gminę Miasto Świnoujście i przez Skarb Państwa w kontekście planowanej budowy drogi głównej ruchu przyspieszonego wraz z węzłem drogowym będą znane po zakończeniu etapu opracowania dokumentacji technicznej.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późniejszymi zmianami) do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała, że ustalenia planu nie wywołają negatywnych zmian w środowisku, w związku z czym projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe w zakresie ochrony środowiska.

Prezydent Miasta Świnoujście zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Świnoujście projekt uchwały w sprawie zmiany planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000, zatytułowanym „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego”, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla terenu objętego zmianą planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miasta Świnoujście o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięciem Rady Miasta Świnoujście o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Świnoujście stwierdza, że rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta

Świnoujście w dniu 24 września 2009 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście w dniu 8 września 2011 r.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem planu. Jednocześnie w granicach objętych opracowaniem planu tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V, uchwalony Uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22, poz.425)
- Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - obszar V (rejon ulicy Fińskiej), uchwalony Uchwałą Nr XXII/190/2007 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 103, poz. 1799).