



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 8 maja 2017 r.

Poz. 1987

### UCHWAŁA NR XXXV/269/2017 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 30 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja**

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 uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE**

##### **Rozdział 1. PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIII/419/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r. oraz uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 08 września 2011 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja, zwaną dalej zmianą planu.

2. Przedmiotem zmiany planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenu na cele przystani morskiej oraz terenów otwartych, wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

§ 2. 1. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 6,5399 ha położony w obrębie geodezyjnym Karsibór 15, ograniczony:

- 1) od strony północnej i wschodniej wodami kanałów Mulnik i Rzecki Nurt, stanowiącymi morskie wody wewnętrzne;
- 2) od strony zachodniej – wschodnią granicą działki ewidencyjnej nr 231;
- 3) od strony południowej – północnymi granicami działek ewidencyjnych: nr 233/2 i jej przedłużeniem do wschodniej granicy działki nr 231, nr 234/2, nr 235/2 i jej przedłużeniem do wschodniej granicy działki 238/1.

2. Granice zmiany planu ustala rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Zmiana planu reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

4. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) **TP** – tereny przystani morskich;
- 2) **TO** – tereny otwarte.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

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

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w zmianie planu terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;

- 4) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika Nr 1 – rysunku zmiany planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady i warunki ochrony;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej.

3. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

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

5. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania – według wymiarowania na rysunku lub w tekście zmiany planu.

6. Tereny elementarne oznaczone są w tekście oraz na rysunku zmiany planu symbolami określającymi symbol przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki planistycznej oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: TP.VI.01.

7. Na rysunku zmiany planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) oznaczenia terenów elementarnych;
- 3) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ilekroć w zmianie planu używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed tę linię elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, takich jak: pochylnie, tarasy, schody;
- 4) **kondygnacja** – oznacza to kondygnację nadziemną w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 5) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35°;
- 6) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35°;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem, że chodzi o powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej;
- 11) **plenerowe urządzenia rekreacyjne** – ławki parkowe, altany, urządzenia do ćwiczeń w plenerze (typu fitness), miejsca widokowe, miejsca do grillowania itp.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 5.** W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych oraz obiektów małej architektury i plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 3) sposób pomiaru wysokości zabudowy – od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obiektu, nie licząc ścian attykowych, szczytowych i ogniowych, kominów, urządzeń technicznych itp.;
- 4) planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, a nie są znakami nawigacyjnymi, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji;
- 5) projektowane urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni światła bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji.

**§ 6. 1.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania nieruchomości po granicach terenów elementarnych;
- 2) dopuszczenie łączenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 3) zakaz dokonywania podziałów terenu na działki za wyjątkiem wydzielen pod inżynieryjne urządzenia sieciowe.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

**§ 7.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze zmianą planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

### **Rozdział 2.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 8.** Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) dostęp do terenu przystani od strony lądu i od strony morskich wód wewnętrznych;

- 2) obsługa komunikacyjna terenu z ul. 1 Maja poprzez projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu;
- 3) zasady organizacji parkowania:
  - a) lokalizacja inwestycji uwarunkowana jest umieszczeniem na jej terenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:
    - 1 miejsce na 1 miejsce do cumowania,
    - 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe dla funkcji wymienionej w §16 ust. 3 pkt 2,
  - b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w pkt a,
  - c) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### § 9. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie elementarnym przeznaczonym pod lokalizację przystani morskiej dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
  - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - b) nowe sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne – ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy 1 Maja (poza obszarem zmiany planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się docelowo nową kanalizacją sanitarną do projektowanej kanalizacji sanitarnej na terenie wyspy Karsibór w ulicy 1 Maja (poza obszarem zmiany planu);
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań w zakresie ścieków sanitarnych poprzez zastosowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi – szczelnych zbiorników bezodpływowych o odpowiedniej konstrukcji, uwzględniającej położenie na terenie zagrożonym powodzią oraz ze szczelnym włazem, wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1% – ustala się zakaz lokalizacji lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 6) na terenie elementarnym przeznaczonym pod lokalizację przystani morskiej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się docelowo nową kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych do projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie wyspy Karsibór w ul. 1 Maja (poza obszarem zmiany planu);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych w indywidualnych i lokalnych zbiornikach bezodpływowych o odpowiedniej konstrukcji, uwzględniającej położenie na terenie zagrożonym powodzią oraz ze szczelnym włazem, wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1% i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;

- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem zmiany planu;
- 11) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiornika gazu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu, poprzez istniejącą lub nową stację transformatorową SN/nn;
- 14) stację transformatorową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu dojazdu sprzętem specjalistycznym;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) na terenie elementarnym przeznaczonym pod lokalizację przystani morskiej dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach tego terenu, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 17) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY /I KRAJOBRAZU**

**§ 10.** 1. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach dwóch istniejących prawnych form ochrony przyrody:

- 1) obszar specjalnej ochrony ptaków **Natura 2000 „Delta Świny”**, kod obszaru PLB 320002;
- 2) specjalny obszar ochrony siedlisk **Natura 2000 „Wolin i Uznam”**, kod obszaru PLH 320019, mający znaczenie dla Wspólnoty.

2. Na terenie objętym zmianą planu zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. Przedsięwzięcia na obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowania wynikającego z przepisów odrębnych.

4. Ustala się nakaz połączenia terenów otwartych TO.VI.02 i TO.VI.03 oraz terenu siedliska 1330-1 o pow. 87,2 m<sup>2</sup> położonego w terenie TP.VI.01 przepustem, umożliwiającym swobodny przepływ wód oraz migrację płazów.

**§ 11.** Teren objęty zmianą planu położony jest w strefie ekspozycji miasta i chronionych terenów wstecznej delty Świny – wymogi ochrony krajobrazu są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe zmiany planu – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Rozdział 4.****USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO  
I OCHRONY ZABYTKÓW**

**§ 12.** Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

**Rozdział 5.****USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WYNIKAJĄCE  
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

**§ 13. 1.** Teren objęty zmianą planu położony jest w całości w obszarze pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych, w skład którego wchodzi:

- 1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, o granicach ustalanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, o granicach ustalanych w oparciu o przepisy odrębne.

2. Na terenie pasa nadbrzeżnego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Pas techniczny stanowi, na mocy przepisów odrębnych, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Zmiana zagospodarowania terenu na cele związane z prowadzeniem gospodarki rybackiej, sportów i turystyki wodnej wymagać będzie określenia granic przystani morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obszar przystani morskiej podlegać będzie wyłączeniu z pasa technicznego i ochronnego.

6. Do czasu realizacji procedur opisanych w ust. 4 i 5 obowiązują zapisy ust. 1 – 3.

**§ 14. 1.** Teren objęty zmianą planu położony jest w całości w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1% o głębokości od 0,5 do 2,0 m, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalny poziom projektowanej nawierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę przystani morskiej: 1,50 m n.p.m., z zastrzeżeniem, że dla budowli hydrotechnicznych, w tym nabrzeży, obowiązują przepisy odrębne.

3. Ustala się minimalny poziom posadowienia parterów obiektów budowlanych agroturystycznych: 1,80 m n.p.m.

4. Ustala się stosowanie lekkich technologii oraz zakaz podpiwniczania budynków.

5. Realizacja obiektów agroturystycznych przeznaczonych pod pobyt ludzi możliwa pod warunkiem zapewnienia dróg ewakuacji.

**§ 15. 1.** Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

**DZIAŁ III.****USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH****Rozdział 1.****USTALENIA DLA TERENÓW PRYZYSTANI MORSKICH**

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się teren o symbolu TP.VI.01 z przeznaczeniem na przystań morską.

2. Przeznaczenie podstawowe przystani morskiej – rybacka.

3. Na terenie przystani dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów związanych z obsługą przystani: magazynowych, socjalnych i gospodarczych;
- 2) obiektów o funkcji agroturystycznej – zgodnie z ustaleniem §14 ust. 5;

- 3) obiektów i urządzeń oznakowania nawigacyjnego wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości;
- 4) slipu do wodowania łodzi i sprzętu pływającego;
- 5) urządzeń technologicznych i ratunkowych związanych z obsługą przystani;
- 6) wiat, zadaszeń;
- 7) obiektów małej architektury;
- 8) plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 9) masztów flagowych;
- 10) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla potrzeb własnych;
- 11) dojść i dojazdów;
- 12) zieleni naturalnej oraz urządzonej;
- 13) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie przystani dopuszcza się zmianę linii brzegowej oraz budowę nabrzeży i umocnień brzegowych według potrzeb technologicznych.

**§ 17. Ustalenia dla terenu TP.VI.01 o powierzchni 0,5786 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren lokalizacji przystani morskiej – rybackiej – dla obsługi do 10 jednostek pływających o długości do 10,0 m,
- b) dopuszcza się lokalizację basenu przystani w głębi lądu, w strefie 20 m od północnej granicy terenu,
- c) dopuszcza się wykorzystanie nabrzeży do cumowania niewielkich jednostek turystycznych, w tym kajaków,
- d) dopuszcza się lokalizację funkcji agroturystycznej o wielkości do 30 miejsc pobytowych;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2,5 m od linii nabrzeża oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, stanowiących jednorodny zespół,
- c) wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 2 kondygnacji,
- d) dachy symetryczne – strome, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci 35-45°, kryte trzcina, drewnem, dachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości – dla obiektów związanych z funkcją przystani, o rozpiętości konstrukcji powyżej 10,0 m, dopuszcza się dachy niskie,
- e) elewacje oraz elementy małej architektury związanej z obiektami i zagospodarowaniem terenu – z zastosowaniem materiałów naturalnych i tradycyjnych, jak drewno, kamień, strzecha trzciniowa, tynkowany mur, ryglówka,
- f) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- g) powierzchnia zabudowy obiektami wymienionymi w §16 ust. 3 pkt 2 – do 40% powierzchni terenu zabudowy,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,6,
- i) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
- j) dopuszcza się budowę nabrzeża dla potrzeb cumowania lub kotwienia pomostów wychodzących na obszar morskich wód wewnętrznych, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) ogrodzenia ażurowe, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;

**3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej;

**4) zasady i warunki ochrony:**

- a) teren położony w obszarach Natura 2000 PLB 320002 „Delta Świny” i Natura 2000 PLH 320019 „Wolin i Uznam”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
- b) termin rozpoczęcia prac budowlanych – poza sezonem lęgowym gatunków chronionych (ptaków), tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 31 sierpnia – w przypadku braku możliwości przesunięcia terminu prac budowlanych należy uzależnić go od wyników kontroli ornitologicznej potwierdzającej brak lęgówisk lub uzyskania derogacji na płoszenie i zniszczenie siedlisk gatunków chronionych,
- c) zakaz składowania materiałów oraz lokalizacji zaplecza budowy poza terenem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w pkt 2 lit. a,
- d) teren przystani morskiej – obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 6,
- e) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
- f) w granicach terenu elementarnego TP.VI.01 w części południowo-wschodniej znajduje się chronione siedlisko przyrodnicze 1330-1 o pow. 87,2 m<sup>2</sup>;

**5) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) dostęp do terenu drogą wodną,
- b) obsługa z ul. 1 Maja poprzez projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu;

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy 1 Maja – poza obszarem zmiany planu, zgodnie z ustaleniami § 9,
- b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/nn.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA TERENÓW OTWARTYCH**

**§ 18. 1.** Na terenie objętym zmianą planu wyznacza się tereny otwarte o symbolach: TO.VI.02 i TO.VI.03.

2. Tereny otwarte TO przeznacza się na cele podstawowe – rolnicze – łąk i pastwisk o użytkowaniu ograniczonym – ze względu na ich znaczenie przyrodnicze – do wypasu bydła i koni oraz koszenia, z dopuszczeniem pozyskiwania trzciny pod kontrolą specjalisty – przyrodnika.

3. Na terenach otwartych, wyłącznie w miejscach wskazanych w zmianie planu, dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, funkcję turystyczną ekologiczną, a w jej ramach lokalizację:

- 1) ścieżki dydaktycznej na poziomie terenu;
- 2) wieży obserwacyjnej o konstrukcji ażurowej;
- 3) tablic i znaków informacyjnych.

4. Inne użytkowanie terenów otwartych, poza ustalonym w ust. 2 i 3, jest niedopuszczalne.

5. Na terenach otwartych wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem obiektu wskazanego w ust. 3 pkt 2.

6. Na terenach otwartych wprowadza się zakaz lokalizacji trwałej infrastruktury, w tym utwardzonych dróg, zakaz lokalizacji zaplecza budowy, a także zakaz nasadzeń drzew, krzewów oraz upraw.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów **TO.VI.02** o powierzchni 0,0984 ha i **TO.VI.03** o powierzchni 5,8629 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – tereny otwarte – trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska);
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem ustalenia pkt b,

- b) na terenie TO.VI.03 dopuszcza się lokalizację obiektu wymienionego w 18 ust. 3 pkt 2 – wieży obserwacyjnej o konstrukcji ażurowej, drewnianej lub drewniano-stalowej, o posadowieniu uwzględniającym położenie w strefie wody 1% oraz o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) na terenie TO.VI.03 dopuszcza się lokalizację ścieżki dydaktycznej nieutwardzonej na poziomie terenu oraz tablic i znaków informacyjnych, wymienionych w 18 ust. 3 pkt 1 i 3;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady i warunki ochrony:**
- a) teren położony w obszarach Natura 2000 PLB 320002 „Delta Świny” i Natura 2000 PLH 320019 „Wolin i Uznam”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10,
  - b) teren położony w granicach pasa nadbrzeżnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
  - c) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ul. 1 Maja poprzez projektowaną ulicę dojazdową, zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu,
  - b) dopuszcza się dostęp pieszy do ścieżki dydaktycznej wymienionej w pkt 2 lit. c z terenu TP.VI.01;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – zakaz realizacji sieci inżynierskich.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 20.** 1. Dla terenu TP ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

2. Dla terenów TO nie ustala się stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w wyniku ustaleń zmiany planu nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

**§ 21.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, obszaru VI – Karsibór, uchwalonym uchwałą Nr XXVI/226/2007 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 126, poz. 2549).

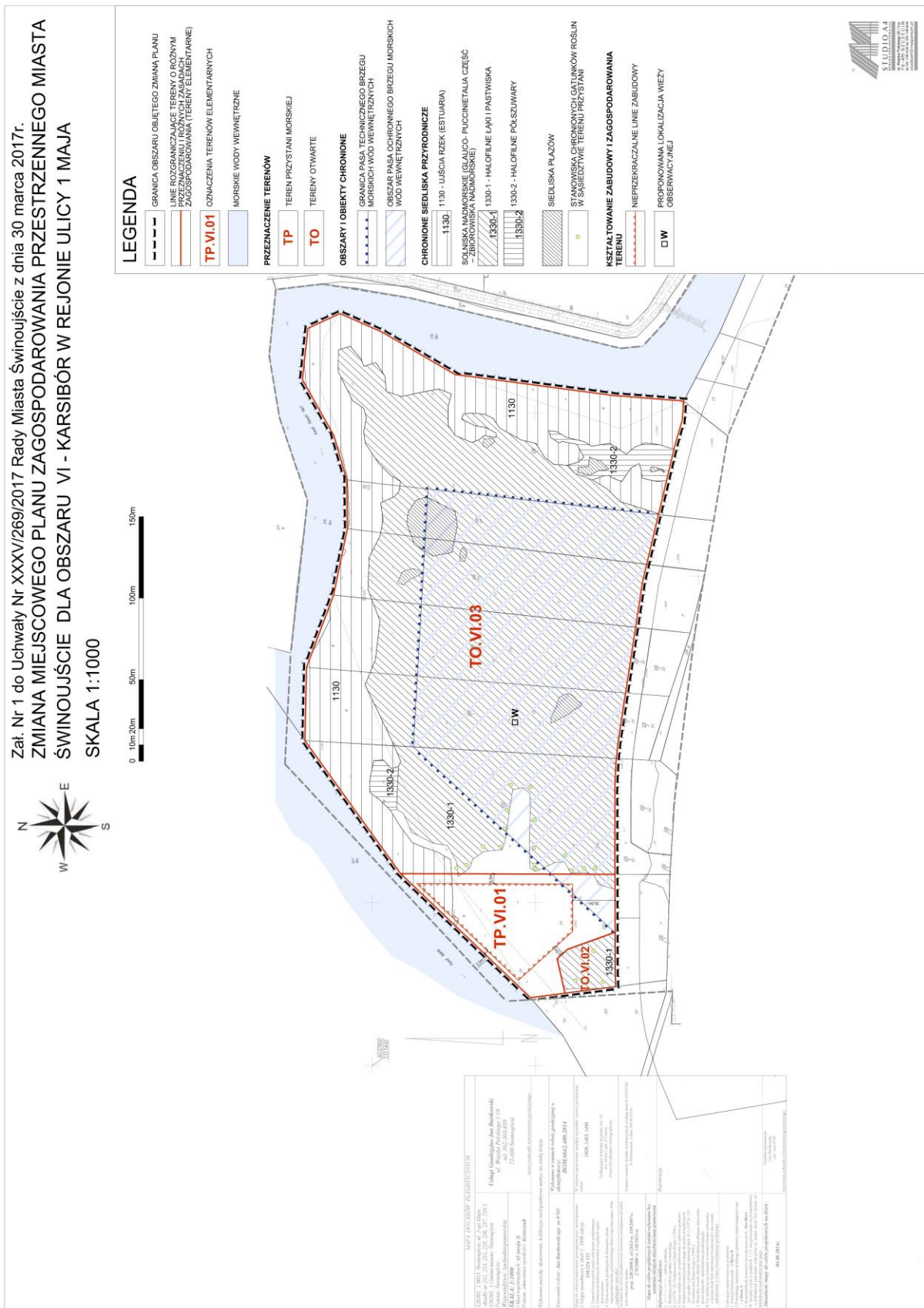
**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Dariusz Śliwiński**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXXV/269/2017  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXV/269/2017  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 marca 2017 r.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE skala 1 : 20 000

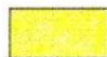


### LEGENDA

#### GRANICE

-  TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  PASA TECHNICZNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO  
I MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH ustalone/zaprojektowane, DO NEGOCJACJI

#### STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

-  UŻYTKI ROLNE
-  WODY MORZA TERYTORIALNEGO / MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

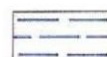
#### FIZJONOMIA KRAJOBRAZU

-  GRANICE STREF OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU - PROPONOWANE
-  STREFY KONTYNUACJI FIZJONOMII KRAJOBRAZU
-  STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII KRAJOBRAZU

#### KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA

-  AGROTURYSTYKA

#### REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

-  TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/269/2017

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 30 marca 2017 r.

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

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2016 r. do 26 stycznia 2017 r., w ustalonym terminie do dnia 16 lutego 2017 r. nie wniesiono uwag. Ze względu na brak uwag dotyczących projektu zmiany planu nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/269/2017

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

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) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

W granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla Obszaru VI - Karsibór w rejonie ul. 1 Maja nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.