

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**  
**z dnia ..... 2019 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>) uchwała się, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/209/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej, zmienioną Uchwałą Nr IX/68/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28 marca 2019 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 11,96 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
  - 4) obszar zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do ustaleń pozostałej części terenu (cyfra rzymska oznacza maksymalną ilość kondygnacji);
  - 5) symbole i oznaczenia terenów.
2. Dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:
- 1) granice obszaru Natura 2000;
  - 2) wymiarowanie linii zabudowy.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5°

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815.

- do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 35°;
  - 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815);
  - 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
  - 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
  - 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromeo;
  - 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
  - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
    - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m od granicy działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
    - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
  - 9) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
  - 10) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
  - 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym” – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
  - 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
  - 14) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
  - 15) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 16) **terenie biologicznie czynnym**- należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność o powierzchni, nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
  - 17) **układzie kalenic równoległe lub prostopadłe do ulicy** – należy przez to rozumieć równoległość lub prostopadłość z tolerancją +/- 10%, gdyż nie zawsze osie konstrukcyjne obiektów budowlanych są dokładnie równoległe lub prostopadłe do ulicy;
  - 18) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych, w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odoru, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, oraz generujących zachowania i postępowania przyjętych społecznie za nieetyczne.
  - 19) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościami materiałowymi takimi jak: kamień, drewno, cegła klinkierowa stal nierdzewna, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana, aluminium, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, tynk mineralny lub akrylowy w kolorach pastelowych, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

**Dział II**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 4. 1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wg następującego schematu: "**ZP.III – 2.01**", gdzie:

- ZP** – oznacza rodzaj przeznaczenia terenu;
- III** – oznaczenie jednostki obszarowej;
- 2** – numer zmiany planu dla jednostki obszarowej III;
- 01** – kolejny nr terenu elementarnego o konkretnym przeznaczeniu.

2. W planie ustala się następujące podstawowe rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **U,MW**;
- 3) teren usług ogólnych - oświaty, nauki, kultury i zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KDL** – ulica klasy lokalnej
  - b) **KDD** – ulica klasy dojazdowej;
- 7) tereny ulic pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
- 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

**Rozdział 2**

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

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

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

2. Na terenach zabudowy o następującym rodzaju przeznaczenia terenu **UO**, **MW**, **MW/U**: nakazuje się realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych.

3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan, uzupełniony o trawniki i kwietniki.

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

3. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (PLH 320019), dla którego obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

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

5. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu.
6. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.
7. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i na zdrowie ludzi.
8. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
9. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
10. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.
11. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
12. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
13. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

#### **Rozdział 4**

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

- § 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 11 i w § 14 ust. 11.

#### **Rozdział 6**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 3.
2. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia w korzystaniu z wód podziemnych wynikające

z Rozporządzenia nr 3/14 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r., w ramach których ustala się:

- a) zakaz wykonywania urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych,
- b) zakaz wykonywania odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych oraz zakładów górniczych, za wyjątkiem odwodnień krótkotrwałych nie powodujących długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych,
- c) zakaz pobierania wód podziemnych do nawodnień gruntów i upraw.

## **Rozdział 7** **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

## **Rozdział 8** **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami o następującym rodzaju przeznaczenia terenu **KDL, KDD, KPJ**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
  - 1) podział na następujące klasy ulic:
    - a) ulica klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL.III – 2.01, KDL.III - 2.02,**
    - b) ulice klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD.III – 2.01, KDD.III – 2.02, KDD.III – 2.04,**
    - c) ulice pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ;**
  - 2) podział na następujące kategorie dróg:
    - a) drogi gminne,
    - b) drogi prywatne.
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
  - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) - 1 miejsce postojowe /10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
    - b) - 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach,
    - c) - 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach oświaty,
    - d) - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
    - e) - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
    - f) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8;
  - 2) dopuszczenie ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
    - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 21-40,
    - c) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;
  - 4) realizację co najmniej 50% ilości miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w części podziemnej budynków dla nowej zabudowy na terenach MW/U.
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych wzdłuż ulic **KDL.III – 2.01 i KDD.III – 2.01, KDD.III – 2.02, KDD.III – 2.04.**

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków w Świnoujściu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 4) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 5) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
  - 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 7) nakaz prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
  - 8) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm.
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach nie mniejszych jak dn 25mm;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 5) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) utrzymanie i rozbudowę systemu centralnego zaopatrzenia w energię cieplną;
  - 3) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 4) zakaz stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
  - 5) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez projektowaną trafostację zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem E;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
  - 4) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
  - 5) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
  - 6) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
  - 7) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 8) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic;
  - 4) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
  - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
  - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- § 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 11**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także szczegółowe**

## zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.01** o powierzchni 5071 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a także usług towarzyszących, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup> w parterach budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 20,0 m,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi ceramiczną oraz zielenią tarasową lub żwirem;
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL.III-2.01,
  - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.02** o powierzchni 28577 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a także usług towarzyszących, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup> w parterach budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 20,0 m,
  - c) dla obszaru oznaczonego symbolem VI, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych do 23,0 m, z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy zwiększonym o 0,4;
  - d) ustala się nakaz cofnięcia ostatniej (odpowiednio 5-ej lub 6-ej) kondygnacji względem elewacji kondygnacji poprzedzającej o min. 2,0 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami



- ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna:
      - z ulicy KPJ.III-2.02,
      - na zasadach prawoskrętów z ulicy Nowokarsiborskiej w ilości 1 zjazd na 1 działkę,
      - jeden wspólny zjazd z ulicy Grunwaldzkiej, na granicy terenów **MW/U.III-2.02 i MW/U.III-2.06**;
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.03** o powierzchni 16058 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a także usług sportu i rekreacji, usług towarzyszących, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup> w parterach budynków lub wolnostojących;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 20,0 m,
    - c) ustala się nakaz cofnięcia piątej kondygnacji względem elewacji kondygnacji poprzedzającej o min. 2,0 m;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KPJ.III-2.02, KDL.III-2.01, KDD.III-2.04,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.05** o powierzchni 25734 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a także usług towarzyszących, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup> w parterach budynków;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 20,0 m,
    - c) dla obszaru oznaczonego symbolem VI, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych do 23,0 m, z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy zwiększonym o 0,3,
    - d) ustala się nakaz cofnięcia ostatniej (odpowiednio 5-ej lub 6-ej) kondygnacji względem elewacji kondygnacji poprzedzającej o min. 2,0 m;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.III-2.04, KDL.III-2.02
  - 8) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.06** o powierzchni 33758 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a także usług towarzyszących, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup> w parterach budynków;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 20,0 m,
    - c) ustala się nakaz cofnięcia elewacji piątej kondygnacji względem elewacji kondygnacji poprzedzającej o min. 2,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętów z ulicy Grunwaldzkiej,
    - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
6. Dla terenu zabudowy usług ogólnych - oświaty, nauki, kultury i zdrowia, oznaczonego symbolem **UO.III-2.01** o powierzchni 4662 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty wraz z zapleczem sportowym (hali sportowej) z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia usług dla mieszkańców i administracji publicznej oraz usług zdrowia;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 13,0 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
  - 5) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 6) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL.III-2.01,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami,
  - 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
7. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem **U.III-2.01** o powierzchni 2303 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 13,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do ulicy,
    - b) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia od 25° do 40°,
    - d) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
    - e) dopuszcza się realizację dachów płaskich o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
  - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – część

terenów znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (PLH 320019), w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 3;

- 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.III-2.02,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
8. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **U,MW.III-2.02** o powierzchni 8031 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, gastronomia, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt. 6;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 13,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
    - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów stromych, symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 25° do 40°, z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych, z pokryciem dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: pokrycia bitumiczne, łupki, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 6) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, obowiązują ustalenia jak dla sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.02** (§14 ust. 2 pkt 1-5);
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL.III-2.01, KPJ.III-2.02,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
- 11 Dla terenu zieleni publicznej urządzonej oznaczonego symbolem **ZP** o powierzchni 5821 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszcza się realizację jednego szaletu publicznego, o parametrach zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 3,0 m,
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - d) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo,
    - e) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
    - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

## Rozdział 12

### Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL.III-2.01** o powierzchni 3418 m<sup>2</sup>, **KDL.III-2.02** o powierzchni 1829 m<sup>2</sup>, **KDD.III-2.01** o powierzchni 825 m<sup>2</sup>, **KDD.III-2.02** o powierzchni 1740 m<sup>2</sup>, **KDD.III-2.04** o powierzchni 4884 m<sup>2</sup>, **KPJ.III-2.01** o powierzchni 434 m<sup>2</sup>, **KPJ.III-2.02** o powierzchni 1638 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
    - a) ulica klasy lokalnej, **KDL.III – 2.01** – 12-17 m,
    - b) ulica klasy lokalnej **KDL.III – 2.02** – 12-13 m z placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) ulice klasy dojazdowej, **KDD.III – 2.01**, **KDD.III – 2.02**, **KDD.III – 2.04** – 10-19 m,
    - d) ulica pieszojezdna, **KPJ.III-2.01** – 6,0-6,5 m,
    - e) ulica pieszojezdna, **KPJ.III-2.02** – 10,0 m z placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
2. W zakresie drogi dojazdowej **KDD.III-2.01**, **KDD.III-2.04** dopuszcza się realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
3. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.
4. Dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDL.III-2.01**, **KDL.III-2.02**.

## Rozdział 13

### Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT.III – 2.01** o powierzchni 3235 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny infrastruktury technicznej - przepompownia;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie funkcji parkingowej wraz z obiektami towarzyszącymi (portiernia, wc);
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 3,5 m,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
    - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05,
    - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
    - g) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - h) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.III-2.01.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT.III – 2.02** o powierzchni 131 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny infrastruktury technicznej - przepompownia;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie funkcji parkingowej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 3,5 m,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
    - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05,
    - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
    - g) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

- h) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.III-2.04.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **E.III – 2.01** o powierzchni 67 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,5 m,
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - d) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL.III-2.01.

#### **Dział IV** **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

- |   |      |
|---|------|
| 1) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia <b>U,MW</b>  | 30%; |
| 2) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia <b>MW/U</b>  | 30%; |
| 3) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia <b>UO</b>  | 10%; |
| 4) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia <b>U</b>   | 30%; |
| 5) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia <b>ZP, KDL, KDD, IT, E</b> —nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości gruntu. |      |

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

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

**§ 20.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Świnoujście.

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Elżbieta Jabłońska