

**UCHWAŁA NR XXIV/190/2019
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie
ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej**

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

**Dział I
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr XXXVII/288/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 8,9 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń, które umożliwią realizację bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie zoptymalizują przyjęte rozwiązania dotyczące kształtowania linii zabudowy i skomunikowania terenu ograniczonego ulicami: Mazowiecką, Szkolną, Wielkopolską i Drawską.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej”, stanowiący załączniki nr 1, 1a, 1b, 1c 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) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) 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

- do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 30°;
 - 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.);
 - 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku ulicy, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
 - 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do ulicy, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
 - 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromego;
 - 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,
 - c) w przypadku, gdy linia zabudowy na rysunku planu pokrywa się z elewacją istniejącego budynku lub jest jej przedłużeniem wówczas nie jest ona wymiarowana i należy ją odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii;
 - 9) **nieuciążliwym rzemiośle** - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość przemysłową, polegającą na wytwarzaniu i naprawie przedmiotów codziennego użytku przy pomocy ręcznych narzędzi i odpowiednich maszyn, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) **oszczędnym korzystaniu z terenu** – należy przez to rozumieć odpowiednie zagospodarowanie placu budowy, w tym zminimalizowanie powierzchni, z której usunięty zostanie humus, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
 - 12) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
 - 13) **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;
 - 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
 - 16) **sąsiednich nieruchomościach** – należy przez to rozumieć tereny działek mających wspólną granicę;
 - 17) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 18) **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;

- 19) **usługach drobnych 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;
- 20) **wartościowych krzewach i drzewach** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy, których obwód pnia mierzony na wysokości 130 cm klasyfikuje je w grupie 1 gatunków drzew i krzewów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie wysokości stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów;
- 21) **właściwych proporcjach budynku** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynku, które tworzą harmonijną całość w zakresie proporcji elewacji do wysokości dachu itp.;
- 22) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami wykończeniowymi 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.

Dział II

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wg następującego schematu: "MN.II.B – 2.01", gdzie:

- MN – oznacza rodzaj przeznaczenia terenu;
- II.B – oznaczenie jednostki planistycznej "Osiedla";
- 2 – numer zmiany planu dla jednostki planistycznej II.B;
- 01 – kolejny nr terenu elementarnego o konkretnym przeznaczeniu.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KDD** – ulica klasy dojazdowej;
- 5) tereny ulic pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KPJ**.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

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

2. Dla obiektów przekraczających w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały swą wysokością i powierzchnią zabudowy parametry ustalone w przepisach szczegółowych, dopuszcza się remonty przy zachowaniu ich obecnych gabarytów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 6. 1. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny danego drzewa lub krzewu.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
4. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.
6. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
7. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
8. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.
9. 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.
10. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających możliwie maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

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. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 11 i w § 15.

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

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 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., zmienionego Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2017 r., w ramach których ustala się:

- a) zakaz wykonywania urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych,
 - b) zakaz pobierania wód podziemnych do nawodnień gruntów i upraw.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

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 przeprowadzenie korekt istniejących podziałów geodezyjnych wynikających z faktycznego położenia istniejących budynków (jeżeli budynek posadowiony na granicy dwóch działek geodezyjnych częściowo położony jest na działce sąsiedniej).
4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Pod budowę systemów komunikacji przeznaczają się tereny oznaczone symbolami **KDD, KPJ**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną 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 podział na następujące klasy ulic:
- a) ulice klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD.II.B – 2.01, KDD.II.B – 2.02, KDD.II.B – 2.03, KDD.II.B – 2.04,**
 - b) ulice pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KPJ.II.B - 2.01, KPJ.II.B - 2.02;**
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 /na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - e) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8;
 - 2) dopuszczenie ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic 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 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 5.
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych wzdłuż ulic **KDD.II.B – 2.01, KDD.II.B – 2.02, KDD.II.B – 2.03, KDD.II.B – 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 systemu wodociągowego;
 - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci wodociągowej poprzez dalszą jej rozbudowę;
 - 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 inne niż tereny komunikacji.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny 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 wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - 5) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni 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;
 - 9) na obszarach, gdzie nie występuje miejska sieć kanalizacji deszczowej do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów ulic oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo –

jezdnymi i pieszymi oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie właściwych urządzeń podczyszczających w zależności od ładunku zanieczyszczeń do indywidualnych systemów chłonnych.

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 ulic (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 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) zaopatrzenie w ciepło 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) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
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;
 - 2) dopuszczenie wydzielenia terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
 - 3) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 4) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
 - 5) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
 - 7) dopuszczenie stosowanie ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
 - 8) zakazuje się lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
 - 9) 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 lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 3) 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) dopuszczenie stosowania 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.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.II.B – 2.01** o powierzchni 1,58 ha, **MN.II.B – 2.02** o powierzchni 1,95 ha, **MN.II.B – 2.03** o powierzchni 2,76 ha i **MN.II.B – 2.04** o powierzchni 1,54 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą i bliźniaczą z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia zabudowy dla niezabudowanych działek położonych w głębi terenu elementarnego – nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5, za wyjątkiem **MN.II.B – 2.04**, dla którego ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - g) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - h) dopuszcza się lokalizację garażu i/lub budynku gospodarczego wolnostojącego,
 - i) ustala się zakaz lokalizacji usług wolnostojących;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) wysokość budynku do 9,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu – lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
 - c) 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;
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich o kącie nachylenia do 15°, z dopuszczeniem tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym, płytami ceramicznymi oraz zielenią tarasową lub żwirem;
- 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m² i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku mieszkalnego w zakresie

kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;

- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości niż istniejący, przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 500 m², minimalna szerokość frontu działki 16 m,
 - minimalne wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej minimum 200 m², minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - dla działek położonych w głębi terenu elementarnego minimalnych szerokości frontu działek nie ustala się,
 - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°,
 - c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 7) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji dojazdu dla nieruchomości zlokalizowanych w głębi terenu elementarnego w ramach wydzielonej drogi wewnętrznej lub zapewnienia służebności dojazdu o szerokości:
 - nie mniejszej niż 5 m, dla nowych dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nie mniejszej niż 4,5 m, dla istniejących dojazdów,
 - nie mniejszej niż 3,0 m, dla dojazdu zlokalizowanego przy ul. Mazowieckiej 72B, przy zapewnieniu oddzielnego dojścia,
 - c) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.II. B-2** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi nieuciążliwe, nieuciążliwe rzemiosło, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) wysokość budynku do 12,0 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 30° do 45°,

- 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,
- f) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejący podział działki;

6) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.II.B-2.02,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

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

3. Dla terenu zabudowy usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **UK.II.B-2** o powierzchni 0,16 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi kultu religijnego wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia usług dla mieszkańców i administracji publicznej;
- 2) 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 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) wysokość budynku do 12,0 m;
- 4) 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 30° do 45°,
 - 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,
 - f) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejący podział działki;
- 5) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.II.B-2.02,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD.II.B-2.01** o powierzchni 0,14 ha, **KDD.II.B-2.02** o powierzchni 0,15 ha, **KDD.II.B-2.03** o powierzchni 0,15 ha, **KDD.II.B-2.04** o powierzchni 0,32 ha, **KPJ.II.B-2.01** o powierzchni 0,07 ha, **KPJ.II-2.02** o powierzchni 0,05 ha, 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) ulice klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD.II.B – 2.01, KDD.II.B – 2.02, KDD.II.B – 2.03, KDD.II.B – 2.04** – 10-16 m,
 - b) ulica pieszojezdna, **KPJ.II.B-2.01 i KPJ.II.B-2.02** – od 8,0 do 11,0 m;
- 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

Dział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 16. 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 **MN** 10%;
- 2) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **U** 10%;
- 3) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **UK** 10%;
- 4) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **KDD, KPJ** – nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości gruntu.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

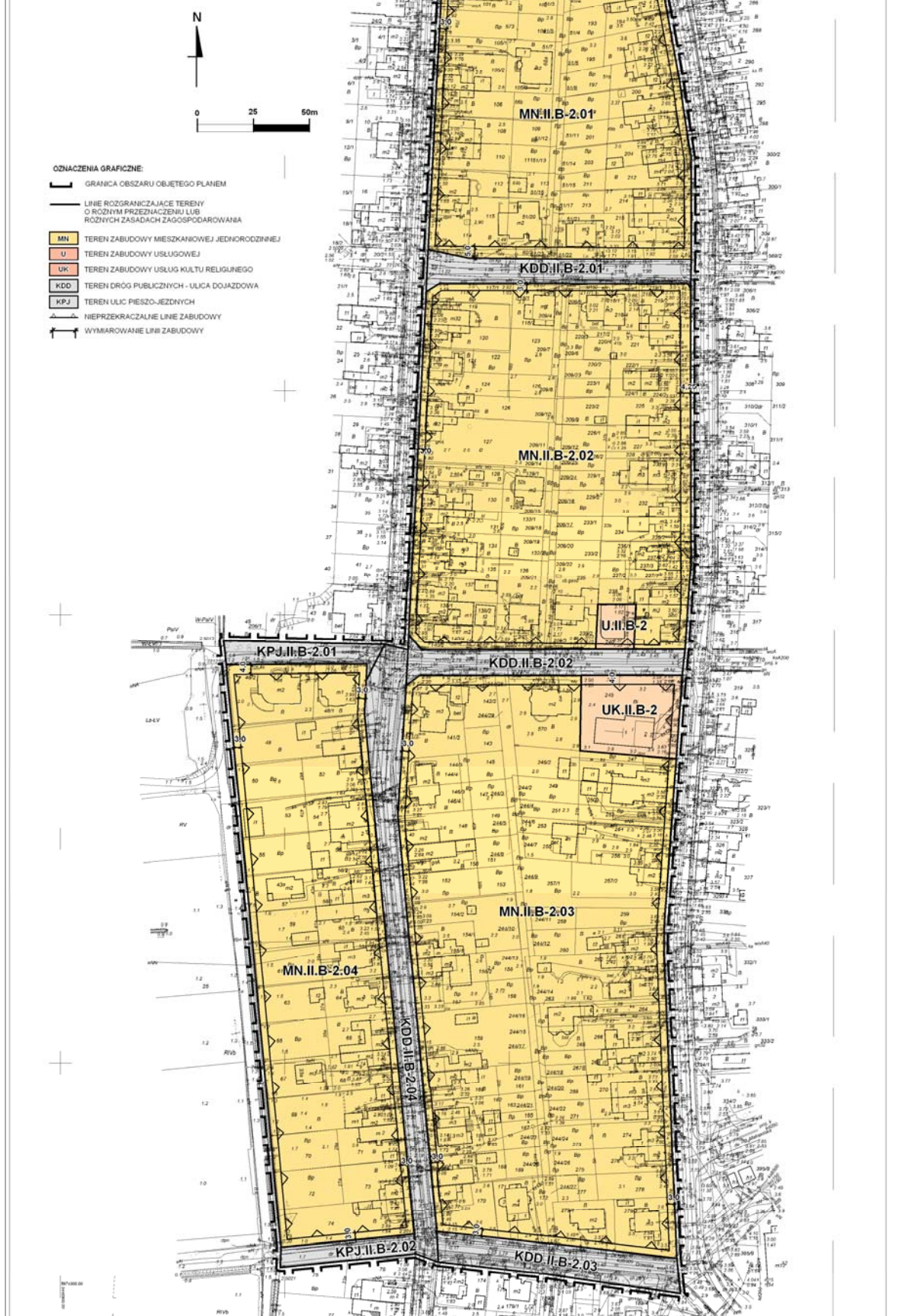
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

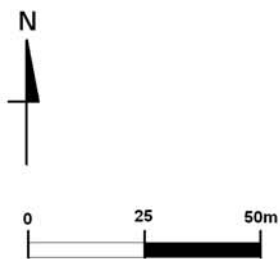
Elżbieta Jabłońska

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE W REJONIE UL. MAZOWIECKIEJ,
SZKOLNEJ, WIELKOPOLSKIEJ I DRAWSKIEJ.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/190/2019
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 19 grudnia 2019 r.

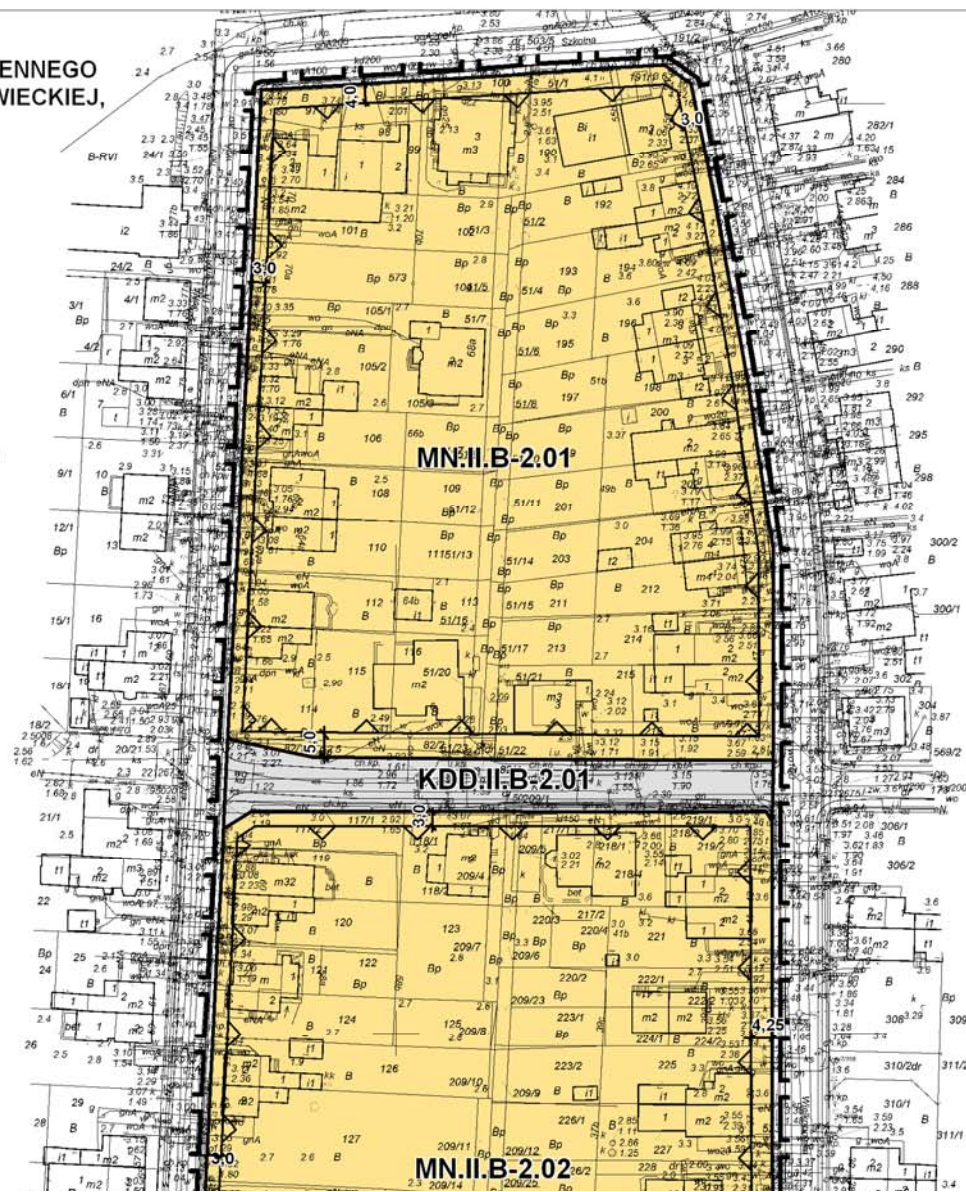


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE W REJONIE UL. MAZOWIECKIEJ,
SZKOLNEJ, WIELKOPOLSKIEJ I DRAWSKIEJ.**

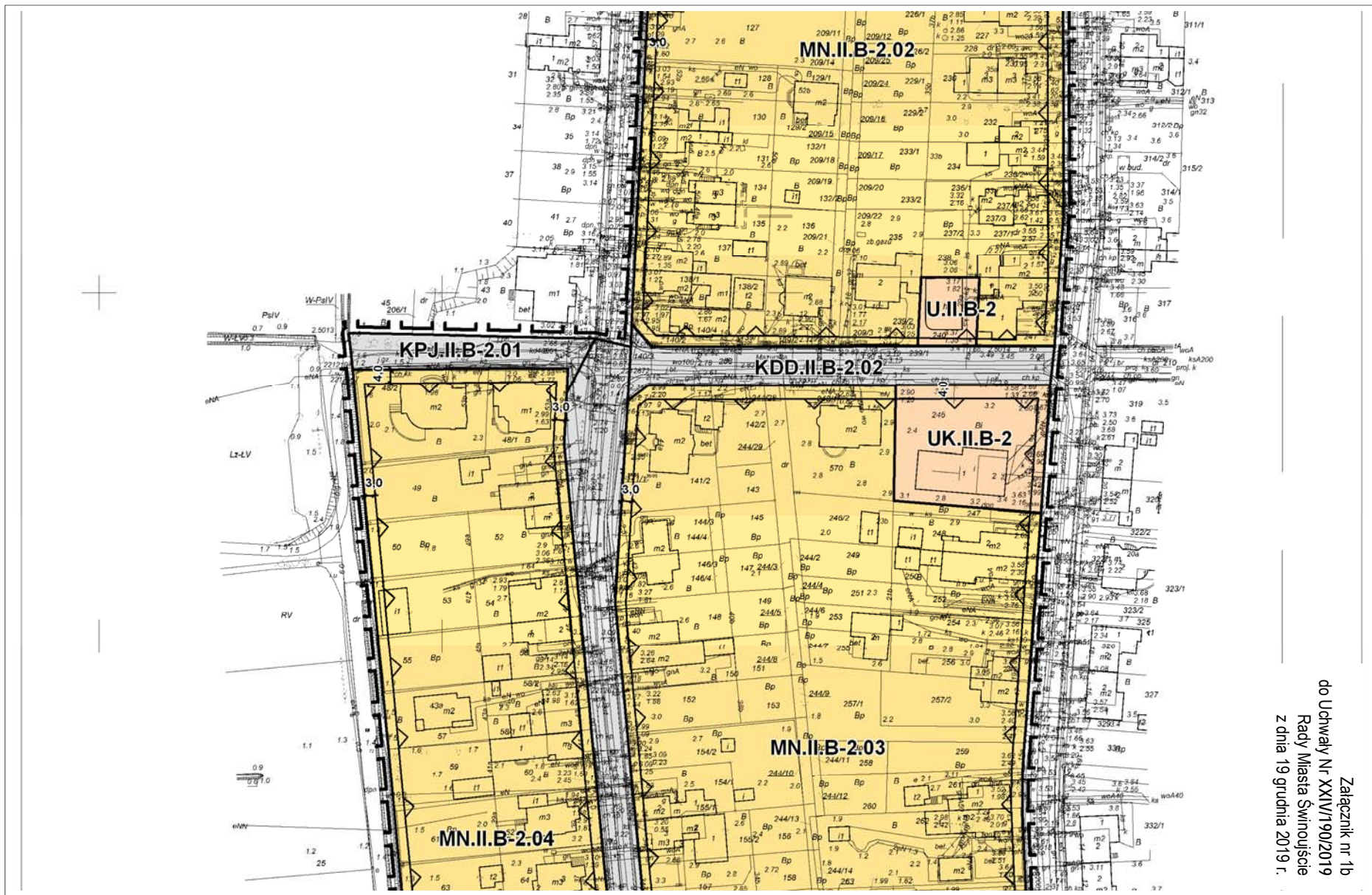


OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK** TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- KDD** TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA DOJAZDOWA
- KPJ** TEREN ULIC PIESZO-JEZDNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY



Załącznik nr 1a
do Uchwały Nr XXIV/190/2019
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 19 grudnia 2019 r.



Załącznik nr 1b
do Uchwały Nr XXIV/190/2019
Rady Miasta Swinoujście
z dnia 19 grudnia 2019 r.



Załącznik nr 1c
do Uchwały Nr XXIV/190/2019
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 19 grudnia 2019 r.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIV/190/2019
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 19 grudnia 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście w rejonie
ulic Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej.**

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 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1716, 1696 i 1815) rozstrzyga, się, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście w rejonie ulic Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2019 r. do 17 czerwca 2019 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 8 lipca 2019 r. – jedną uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższą uwagę w dniu 29 lipca 2019 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

1. Uwaga zgłoszona w dniu 24 czerwca 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: 23025/2019) przez współwłaścicieli działek nr 261, 260, 258, 259, położonych przy ulicy Wielkopolskiej 15.

Uwaga dotyczy dopuszczenia dla nieruchomości złożonej z działek nr 258, 259, 260, 261 obr. 0010 usług motoryzacyjnych / wulkanizacyjnych oraz uwzględnienia możliwości wybudowania zakładu wulkanizacyjnego w formie wolnostojącego budynku usługowego o wymiarach 8 x 12 m pozwalającego na przeniesienie działalności obecnie wykonywanej na zewnątrz, do wnętrza budynku.

ROZSRZYGNIĘCIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: projekt planu miejscowego nie dopuszcza lokalizacji usług wolnostojących na tyłach nieruchomości działek nr 261, 260, 258, 259, położonych przy ulicy Wielkopolskiej 15.

W związku z zakazem lokalizacji usług wolnostojących dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 14 ust. 1 Pkt 2) i) realizacja zakładu wulkanizacyjnego na terenie elementarnym MN.II.B-2.03 w osobnym budynku na terenie nieruchomości przy ulicy Wielkopolskiej 15 nie jest zgodna z założeniami projektu planu.

Zgodnie z przyjętym założeniem urbanistycznym rejon objęty planem powinien zachować charakter zwartej osiedla domów jednorodzinnych wraz z niezbędnym zapleczem. W ramach ustaleń dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§14, ust.1 pkt 1) dopuszcza się realizację pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni 30% powierzchni użytkowej budynku, przez co rozumie się możliwość lokalizacji usług jedynie o charakterze podstawowym. Poprzez pojęcie usług podstawowych należy rozumieć nieuciążliwe usługi komercyjne związane bezpośrednio z obsługą przyległej funkcji mieszkaniowej, które mają na celu zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych obszarów tj. w szczególności usługi bytowe typu: sklep spożywczy, szewc, krawiec, fryzjer, kwaciarnia, gabinety lekarskie i kosmetyczne, drobne biura, etc. Usługi podstawowe nie obejmują działalności związanej z motoryzacją, transportem i innymi przedsięwzięciami, które mogą generować wzmożony ruch pojazdów i inne uciążliwości

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Zgodnie z 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 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

§1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście w rejonie ulic Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) modernizację i przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDD.II.B-2.01, KDD.II.B-2.02, KDD.II.B-2.03, KDD.II.B-2.04, KPJ.II.B-2.01, KPJ.II.B-2.02,
- 2) budowę, rozbudowę i modernizację systemu zaopatrzenia w wodę,
- 3) budowę, rozbudowę i modernizację systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 4) budowę, rozbudowę i modernizację systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
- 5) budowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w gaz,
- 6) modernizację, rozbudowę i budowę systemów zaopatrzenia w ciepło,
- 7) modernizację, rozbudowę i budowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 8) modernizację, rozbudowę i budowę sieci telekomunikacji,
- 9) gospodarkę odpadami.

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

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu.
3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg publicznych oraz ich ewentualną modernizację.

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

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

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

UZASADNIENIE

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr XXXVII/288/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście, przyjętego 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, za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej obejmujący teren o powierzchni 8,9 ha w rejonie ww. ulic.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwość wprowadzenia ustaleń, które zoptymalizują przyjęte rozwiązania dotyczące kształtowania linii zabudowy i skomunikowania terenu ograniczonego ulicami: Mazowiecką, Szkolną, Wielkopolską i Drawską i jednocześnie umożliwią realizację bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Wywołanie nowego planu dla obszaru w rejonie ulic Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej wynika również z prowadzonej polityki przestrzennej miasta Świnoujście, którą odzwierciedla Uchwała Nr LIX/440/2018 przyjęta przez Radę Miasta Świnoujście z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście, w której między innymi określono program i terminy opracowania nowych planów i zmian planów obecnie obowiązujących.

Nadmienia się również, że obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został wymieniony jako szósty, a jego opracowanie jest zasadne ze względu na występujące w tym rejonie problemy związane ze złożonym stanem terenowo – prawnym.

Informuje się również, że na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujścia - jednostka obszarowa II z dnia 21 czerwca 2012r.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5 i §6 oraz § 14 uchwały w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy (odpowiednio z 30% na 40% oraz pozostawienie 40% na pozostałych terenach za wyjątkiem niezabudowanych działek położonych w głębi terenu elementarnego – nie większa niż 50% powierzchni działki), zwiększenie odpowiednie wskaźników intensywności zabudowy, a także zmiana wyznaczonych linii zabudowy z obowiązujących na nieprzekraczalne i tym samym dopuszczenie zabudowy wewnątrz terenów elementarnych. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie i zabudowany.

Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie na istniejący krajobraz w żaden sposób, gdyż teren jest prawie w 100 procentach zagospodarowany. Informuje się również, że zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie cech zabudowy istniejącej, więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Teren opracowania:

- sąsiaduje od strony północnej z obszarem specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (PLH 320019),
- 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.,

Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru, a także powinien uwzględniać on lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej, która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym niewymagającym zmiany przeznaczenia.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie jego uporządkowanie.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, plan nakłada na osoby wykonujące takie roboty budowlane obowiązek: wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie go i miejsca jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków, a także niezwłoczne zawiadomienie odpowiednich służb ochrony zabytków.

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

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej projekt planu został wysłany w dniu 07.02.2019 r. do zaopiniowania i uzgodnień z właściwymi organami w w/w zakresie na okres 21 dni od dnia otrzymania ww. projektu i w tym okresie uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, firm, związków wyznaniowych, Gminy Miasto Świnoujście. Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali w dniach od 20 maja 2019 r. do 17 czerwca 2019 r. możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. w trakcie procedury planistycznej, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. w związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w § 11 i w § 14 ust. 11 uchwały.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji publicznej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje także istniejące sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz.60, poz.235 i poz. 730) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2018 r., poz.2081, poz. 1479 i z 2019 r. poz.630), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęło pięć wniosków od osób fizycznych, które zostały w całości uwzględnione.

Po uzyskaniu, w dniu 07.03.2019 r. wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Świnoujście w dniu 13.05.2019 r. zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 30 maja 2019 r. o godz 12:00. Do przedstawionego projektu wniesiono jedną uwagę pisemną oraz trzy uwagi złożone ustnie do protokołu. Spośród 4 uwag 1 uwagi (złożonej pisemnie) nie uwzględniono. Szerokie uzasadnienie odmowy uwzględnienia uwagi zamieszczono w treści „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp.”

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią miasta; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miasto Świnoujście, w którym znajduje się obszar objęty planem obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową).
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141 i z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza strukturę osadniczą wyznaczoną w dotychczas obowiązującym planie.

IV. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Miasto Świnoujście posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miasta Świnoujście podjęła Uchwałę Nr LIX/440/2018 z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście obowiązujących na obszarze Miasta Świnoujście, w której między innymi określono program i terminy opracowania nowych planów i zmian planów obecnie obowiązujących.

Nadmienia się również, że obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został wymieniony jako szósty, a jego opracowanie jest zasadne ze względu na występujące w tym rejonie problemy związane ze złożonym stanem terenowo-prawnym.

Skala wprowadzonych zmian wynika z obecnych potrzeb miasta i użytkowników terenu.

Zaktualizowane studium zostało przyjęte 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. Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium jako: „obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej”. Planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

V. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowa zmiana planu sporządzana jest głównie na gruntach osób fizycznych, firm, związków wyznaniowych oraz Gminy Miasto Świnoujście.

W planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę, że wprowadzone ustalenia planu, polegające na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru położonego w rejonie ul. Mazowieckiej, Szkolnej, Wielkopolskiej i Drawskiej w Świnoujściu stanowią niewielką zmianę już obowiązujących ustaleń, plan nie będzie miał większego wpływu na finanse gminy.

