

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia r.

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 2019, zm. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz.1716, poz. 1696 i poz. 1815), 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 załączniki nr: 1, 1a, 1b, 1c, 1d do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla terenu objętego planem, stanowiący załączniki nr: 2a, 2b 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° 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 zajętą 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 vegetację roślin, i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², 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 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, 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 dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, 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-jezdných, 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. 9.

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**.
 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;
 - 2) dopuszczenie ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego 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 i/lub nadziemnej 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) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
 - 2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku braku takiej możliwości dopuszczenie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, nie będących terenami 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 rozprowadzenia 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) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;
 - 8) 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 – jezdnych i pieszych 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 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) 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.
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.

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 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
- 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 m² 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 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
 - 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;
 - 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 m², 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 dojściami;
 - 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 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
 - 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 m² 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 dla obszaru oznaczonego symbolem VI o 0,4,
 - d) ustala się nakaz cofnięcia ostatniej (odpowiednio 5-ej lub 6-ej) kondygnacji względem elewacji kondygnacji poprzedzającej o min. 1,5 m,
 - e) nakaz opisany w lit. d) nie dotyczy pomieszczeń komunikacji ogólnodostępnej, tj. klatek

- schodowych, szybów windowych;
- 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 żwirami;
 - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m², 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 zjazd 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.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U.III-2.03** o powierzchni 16058 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
 - 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 m² w parterach budynków lub wolnostojących;
 - 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 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
 - e) 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. 1,5 m,
 - d) nakaz opisany w lit. c) nie dotyczy pomieszczeń komunikacji ogólnodostępnej, tj. klatek schodowych, szybów windowych;
 - 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 żwirami;
 - 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości, minimalne wielkości działek 1000 m², 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 m², ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług;

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 m² 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 dla obszaru oznaczonego symbolem VI o 0,3,

d) ustala się nakaz cofnięcia ostatniej (odpowiednio 5-ej lub 6-ej) kondygnacji względem elewacji kondygnacji poprzedzającej o min. 1,5 m.;

e) nakaz opisany w lit. d) nie dotyczy pomieszczeń komunikacji ogólnodostępnej, tj. klatek schodowych, szybów windowych;

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 m², 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 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
- 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 m² 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. 1,5 m,
 - d) nakaz opisany w lit. c nie dotyczy pomieszczeń komunikacji ogólnodostępnej, tj. klatek schodowych, sztybów windowych;
- 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 m², minimalna szerokość frontu działki 25m,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 7) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna 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 4570 m² 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 m², 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 dojazdami;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

7. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem **U.III-2.01** o powierzchni 2303 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 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 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 m², 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 dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem **U,MW.III-2.02** o powierzchni 8031 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, gastronomia, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 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 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, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, 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 m², 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.

9. Dla terenu zieleni publicznej urządzonej oznaczonego symbolem **ZP o** powierzchni 5821 m², 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 3510 m², **KDL.III-2.02 o** powierzchni 1829 m², **KDD.III-2.01 o** powierzchni 825 m², **KDD.III-2.02 o** powierzchni 1740 m², **KDD.III-2.04 o** powierzchni 4884 m², **KPJ.III-2.01 o** powierzchni 434 m², **KPJ.III-2.02 o** powierzchni 1638 m², ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) ulica 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 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny infrastruktury technicznej - przepompownia;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniająca): 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 3,5m,
 - 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 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny infrastruktury technicznej - przepompownia;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniająca): 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 3,5m.,
 - 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 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,5m,
 - 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 **U,MW** 30%;
- 2) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **MW/U** 30%;
- 3) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **UO** 10%;
- 4) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **U** 30%;
- 5) dla terenów o podstawowym rodzaju przeznaczenia **ZP, KDL, KDD, IT, E** – 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. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście – Jednostka obszarowa III” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 40 z dnia 7 czerwca 2004 r.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

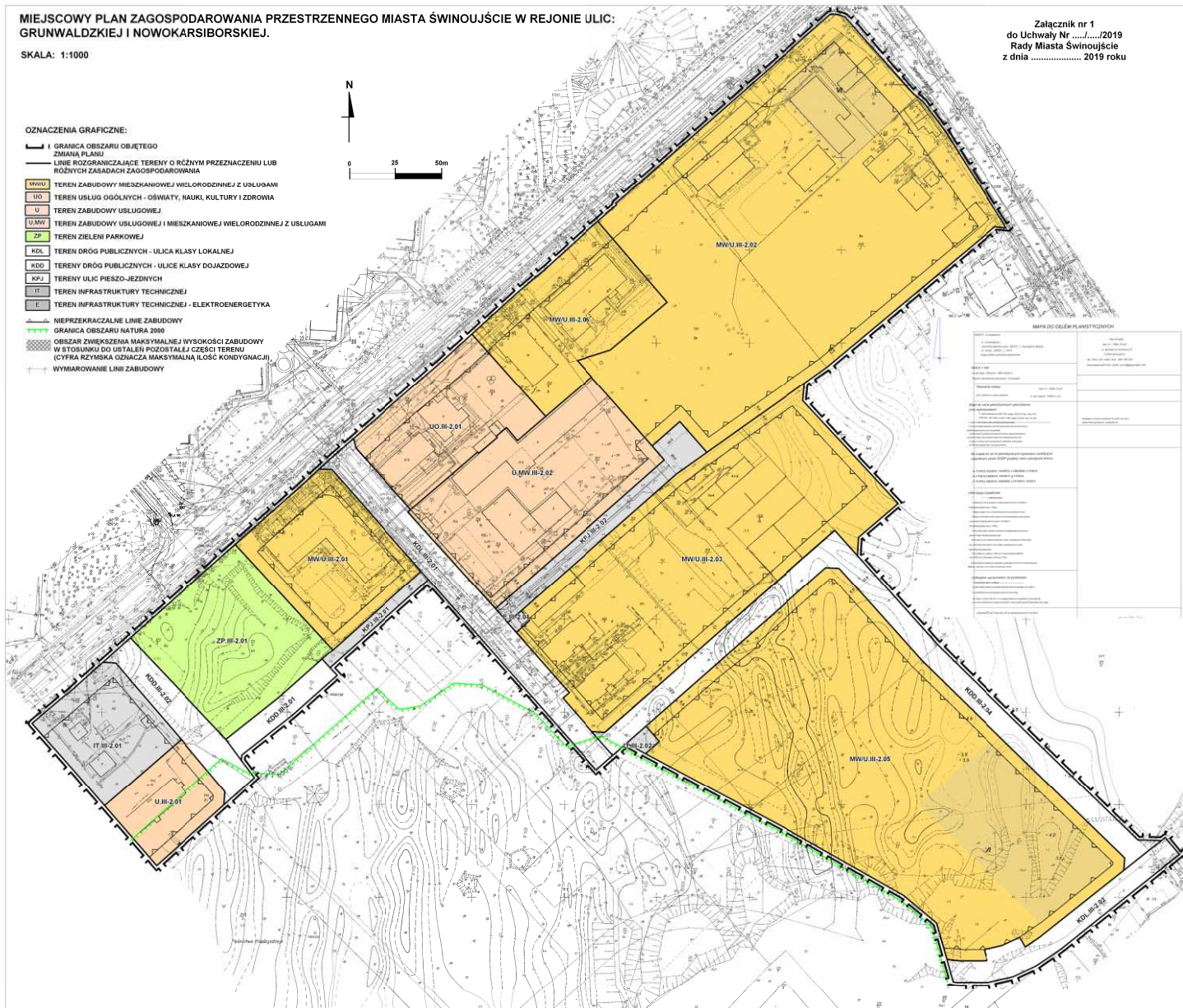
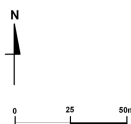
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE W REJONIE ULIC:
GRUNWALDZKIEJ I NOWOKARSIBORSKIEJ.**

SKALA: 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/2019
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 2019 roku

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- I GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MWU TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- UO TEREN USŁUG OGÓLNYCH - OŚWIATY, NAUKI, KULTURY I ZDROWIA
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U.MW TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
- KPJ TERENY ULIC PIESZO-JEZDNYCH
- IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- L TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- NIEPRZENICZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000
- OBSZAR ZWIĘKSZENIA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY W STOSUNKU DO USTALEN POZOSTAŁEJ CZĘŚCI TERENU (CYFRA RZYMSKA ODWIERZA MAKSYMALNĄ ILOŚĆ KONDYGNACJI)
- WYMAROWANIE LINII ZABUDOWY



MAPA DO CELEW PLANISTYCZNYCH

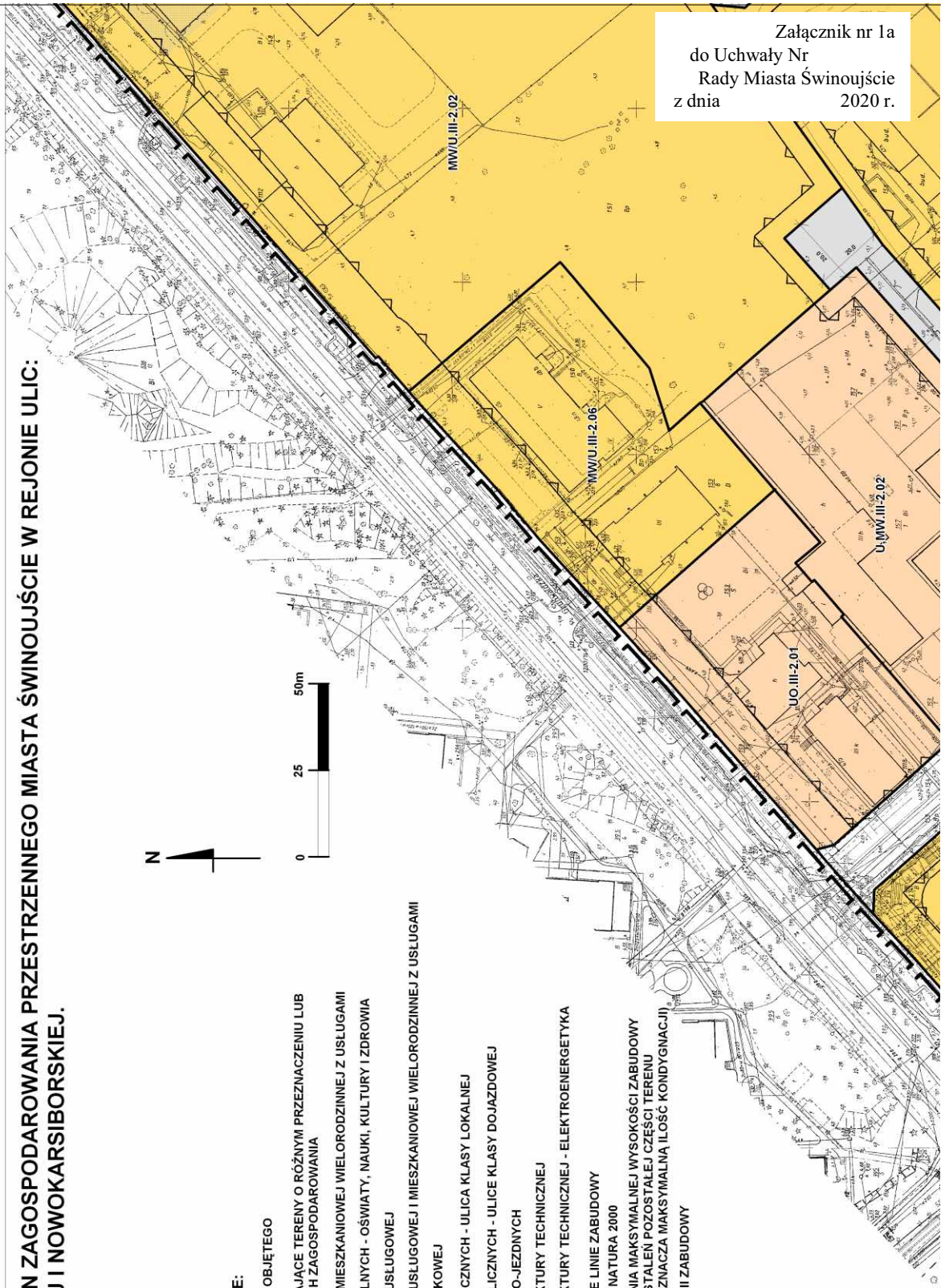
Symbol	Opis
—	Granica obszaru objętego zmianą planu
—	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
UO	Tereny usług ogólnych - oświaty, nauki, kultury i zdrowia
U	Tereny zabudowy usługowej
U.MW	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
ZP	Tereny zieleni parkowej
KDL	Tereny dróg publicznych - ulice klasy lokalnej
KDD	Tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej
KPJ	Tereny ulic pieszo-jezdnych
IT	Tereny infrastruktury technicznej
L	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
—	Nieprzeniczone linie zabudowy
—	Granica obszaru Natura 2000
—	Obszar zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do ustalen pozostałej części terenu (cyfra rzymska odwiera maksymalną ilość kondygnacji)
—	Wymarowanie linii zabudowy

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE W REJONIE ULIC:
GRUNWALDZKIEJ I NOWOKARSIBORSKIEJ.**

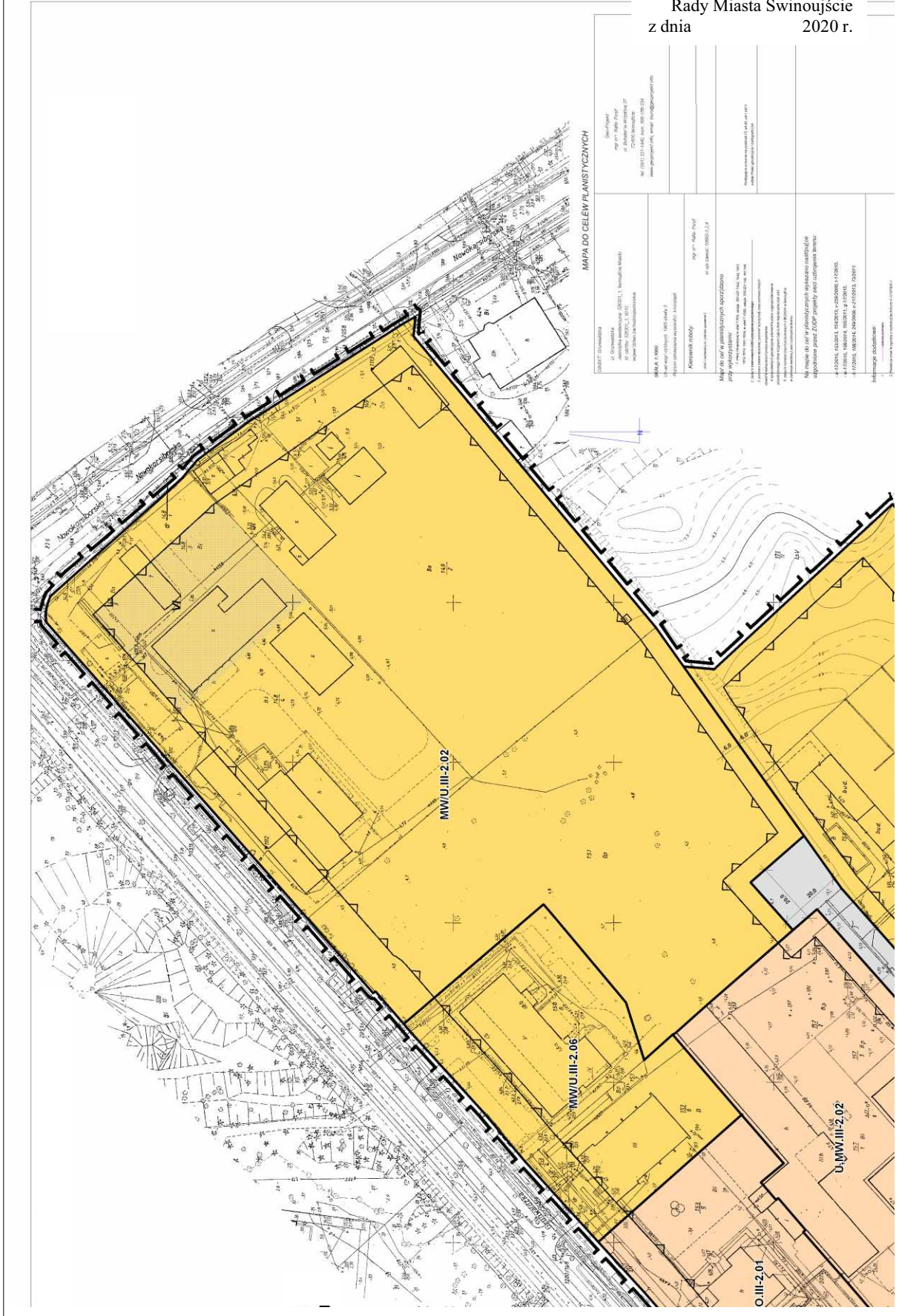


OZNACZENIA GRAFICZNE:

- I GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MWU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- UO TEREN USŁUG OGÓLNYCH - OŚWIATY, NAUKI, KULTURY I ZDROWIA
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U.MW TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
- KPJ TERENY ULIC PIESZO-JEZDNYCH
- IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000
- OBSZAR ZWIĘKSZENIA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY W STOSUNKU DO USTALEN POZOSTAŁEJ CZĘŚCI TERENU (CYFRA RZYMSKA OZNACZA MAKSYMALNĄ ILOŚĆ KONDYGNACJI)
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

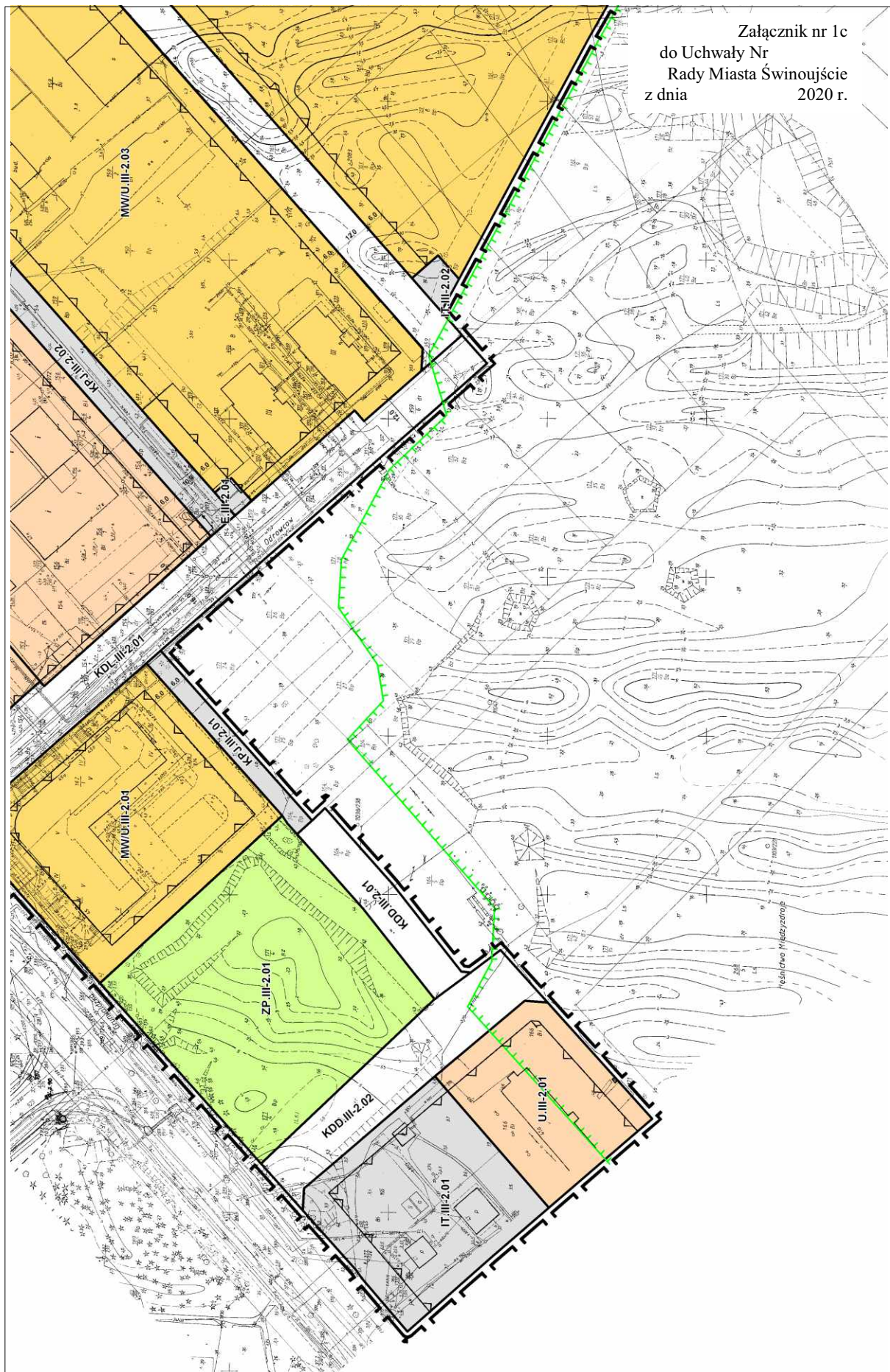


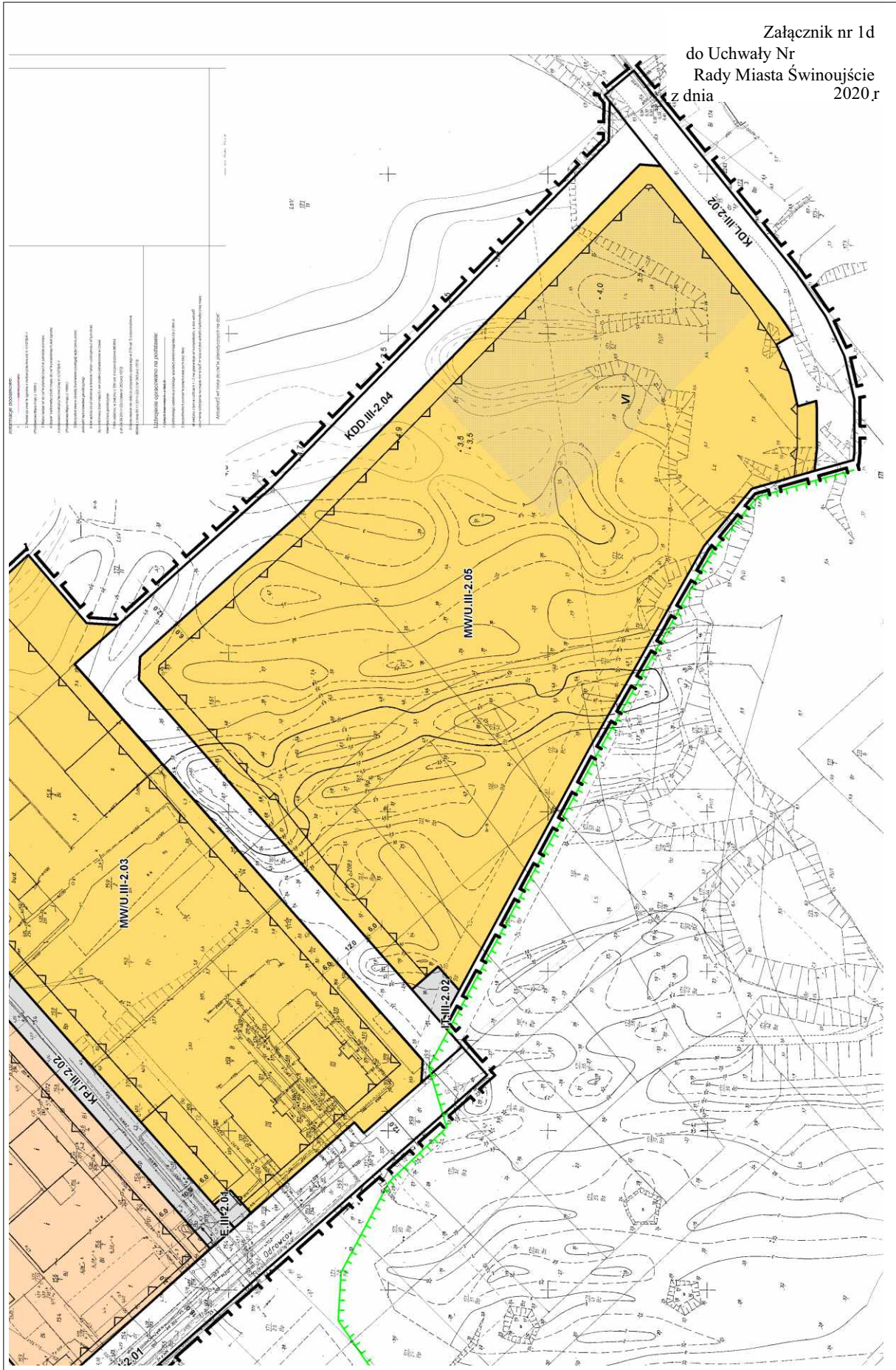
Załącznik nr 1b
do Uchwały Nr
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 2020 r.



MAPA DO CELEW PLANISTYCZNYCH	
<p>INSTRUMENTALNA 1:500 1:1000 1:2000 1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>	<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>
<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>	<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>
<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>	<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>
<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>	<p>1:5000 1:10000 1:20000 1:50000 1:100000 1:200000 1:500000 1:1000000</p>

Załącznik nr 1c
do Uchwały Nr
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 2020 r.






Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Świnoujście dla terenu objętego planem



Fragment z części graficznej Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście

 zakres zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Świnoujście dla terenu objętego planem

LEGENDA

	GRANICA ZMIANY STUDIUM 2017 r.
	GRANICA KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
	STREFA ZAGROŻENIA = 5 kPa
	STREFA ZAGROŻENIA = 3 kPa
	STREFA ZAGROŻENIA = 1 kPa
	STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ „WYDRZAŃY”
	GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM
	TERENY KONCENTRACJI USŁUG
GRANICE	
	PAŃSTWA
	POWIATU/GMINY/MIASTA
	ADMINISTRACYJNE PORTU I MORSKICH PORTÓW RYBACKICH
	PASA TECHNICZNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH ustalane/zaprojektowane DO NEGOCJACJI
	PASA OCHRONNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH - DO NEGOCJACJI
	WOLNEGO OBSZARU CELNEGO
	OBSZARÓW DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO JEST OBOWIĄZKOWE
STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA	
	CENTRUM OGÓLNOMIEJSKIE I OŚRODEK DZIELNICOWY NA PRAWOBRZEZU
	INNE KONCENTRACJE USŁUG
	OBSZARY KONCENTRACJI ZAINWESTOWANIA TURYSTYCZNEGO
	OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
	OBSZARY O FUNKCJACH ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ MORSKĄ
	OBSZARY O DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH KOMERCYJNYCH POZA TERENEM PORTU
	LASY
	ZIELEŃ MIEJSKA (parki, cmentarze, ogrody działkowe, zielenie nie urządzone o charakterze parkowym)
	NOWE NASADZENIA ZIELENI WYSOKIEJ
	UŻYTKI ROLNE
	NIEUŻYTKI
	PLAŻA
	WODY MORZA TERYTORIALNEGO / MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
	TERENY GŁÓWNYCH URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ / TERENY SPECJALNE POZA LASAMI
	TERENY SPECJALNE W LASACH
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	
OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE ISTNIEJĄCE	
	WOLIŃSKI PARK NARODOWY Z OTULINĄ
	REZERWAT PRZYRODY „KARSIBORSKIE PAPROCIE”
	POMNIKI PRZYRODY
	LASY BEZ STATUSU OCHRONNEGO
	OBSZAR GÓRNICZY TEREN GÓRNICZY
	OBSZARY Z ZAKAZEM PARKOWANIA W PASIE ULIC
	STREFY RUCHU PIESZEGO
	DWORZEC AUTOBUSOWY
	MODERNIZACJA OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH
	WIADUKTY
	BEZKOLIZYJNE PRZEJŚCIA DLA PIESZYCH
	PRZEJŚCIA GRANICZNE samochodowej samochodowej dla ruchu lokalnego piesze i rowerowe/ wodne
	LINIE KOLEJOWE ISTN/ PROPONOWANE (przebieg orientacyjny) TERENY KOLEJOWE
	STACJE KOLEJOWE ISTN/PROJ
	MORSKI TOR ŻEGLUGOWY
	TERMINAL PROMÓW MORSKICH
	PRZYSTAŃ JEDNOSTEK PEŁNOMORSKICH
	PRZYSTAŃ PROMOWA MIEJSKA
	PRZYSTAŃ ŻEGLUGI BIAŁEJ FLOTY
	MOŻLIWOŚĆ BUDOWY PORTU W MORZU

PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY

	UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	POMNIKI PRZYRODY
ŚRODOWISKO KULTUROWE	
OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE ISTNIEJĄCE	
	STREFA „A” PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ (obszary wpisane do rejestru zabytków)
	STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (obszary wpisane do rejestru zabytków)
	STREFA „W III” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
WSKAZANE DO OCHRONY	
	STREFA „A” PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ (obszar zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków)
	STREFA „B” OCHRONY PODSTAWOWYCH HISTORYCZNYCH ELEMENTÓW UKŁADU PRZESTRZENNEGO
	STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (obszary zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków)
	STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (w tym obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej)
FIZJONOMIA KRAJOBRAZU	
	GRANICE STREF OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU - PROPONOWANE
	STREFY KONTYNUACJI FIZJONOMII KRAJOBRAZU
	STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII KRAJOBRAZU
	STREFY PRZEKSZTAŁCEN KRAJOBRAZU
GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO	
	NOWE STRUKTURY PRZESTRZENNE
	UZUPEŁNIENIE I ROZWÓJ STRUKTUR ISTNIEJĄCYCH
	TERENY ZDEGRADOWANE DO PRZEKSZTAŁCEN
	DOCELOWO OBNIŻENIE WYSOKIEJ ZABUDOWY OSIEDLWEJ Z ODMIENNĄ KONCEPCJĄ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ
	TERENY PORTOWE D RESTRUKTURYZACJI
	OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
	OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ
	REHABILITACJA HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
	LOKALIZACJA WYBRANYCH OBIEKTÓW OGÓLNOMIEJSKICH
	MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻOWEJ POWYŻEJ 2000m ²
KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU I KOMUNIKACJI	
	ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO MIASTA ISTN/PROJ
	ulice główne
	ulice zbiorcze
	PROJEKTOWANA STAŁA PRZEPRAWA PRZEZ ŚWINIĘ (wariant I / wariant II)
	PROJEKTOWANE SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE
	PARKINGI STRATEGICZNE
	NABRZEŻA JEDNOSTEK RATOWNICZYCH
ISTNIEJĄCE KATEGORIE DRÓG Z NUMERACJĄ	
	droga krajowa
	droga powiatowa
KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA	
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	EKSTENSYWNY WYPAS ZWIERZĄT
	OBSZAR POZYSKIWANIA TRZCINY
	AGROTURYSTYKA
	OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH	
	ROWY I KANAŁY MELIORACYJNE
	WAŁY PRZECIWPÓWODZIOWE DO INWENTARYZACJI I MODERNIZACJI
	TERENY ZAGROŻONE PÓWODZIĄ

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej.

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. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2019 r. do 19 grudnia 2019 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 03 stycznia 2020 r. – **7 uwag**, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej, podzielonych na łącznie **23 zagadnienia merytoryczne**.

§ 2. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 24 stycznia 2020 r., nieuwzględniając:

- w całości 4 zagadnień merytorycznych (zawartych łącznie w 2 uwagach - nr 5 i 6),
- częściowo 1 zagadnienia merytorycznego (powielonego w 4 uwagach - nr 1, 2, 3, 4),
- częściowo 1 zagadnienia merytorycznego (zawartego w uwadze nr 5).

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

1. Uwagi nieuwzględnione w całości:

1) **Uwaga nr 5**, zgłoszona w dniu 18 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 43299) przez osobę fizyczną – **zagadnienie nr 4**, dotyczące działki nr 157/2 obr.10.

Uwaga dotyczy: zastosowania takiego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, aby nie było konieczności budowania antresoli (*Wniosek o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do wartości umożliwiającej budowę budynku pięciokondygnacyjnego na działce nr 157/2 obr. 10 przy wykorzystaniu maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy*).

ROZSRZYGNIĘCIE: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zastosowane w projekcie planu wskaźniki intensywności zabudowy są dostosowane do pozostałych parametrów urbanistycznych - powierzchni zabudowy, wysokości, ilości kondygnacji itd. Możliwości zabudowy zależą od wielkości działki. Dla dz. nr 157/2 obr. 10 o powierzchni 1500

m² i maksymalnej powierzchni zabudowy równej 600 m² (40%), realizacja pięciokondygnacyjnego budynku jest możliwa przy zachowaniu zapisanego w planie warunku, że powierzchnia rzutu ostatniej kondygnacji będzie mniejsza co najmniej o cofnięcie wynikające z przepisów szczegółowych, wówczas wskaźnik intensywności zabudowy będzie wynikał z przeliczenia sumy powierzchni kondygnacji powtarzalnych oraz kondygnacji ostatniej w stosunku do powierzchni działki.

2) **Uwaga nr 5**, zgłoszona w dniu 18 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 43299) przez osobę fizyczną – **zagadnienie nr 5**, dotyczące działki nr 157/2 obr.10.

Uwaga dotyczy: wskazania (w uchwale), czy teren drogi KPJ.III-2.02 będzie drogą prywatną czy gminną oraz o zakwalifikowanie wszystkich dróg na terenie objętym planem jako gminne.

ROZSRZYGNIECIE: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren ulicy pieszojazdowej KPJ.III - 2.02 będzie mieć charakter drogi wewnętrznej. w przypadku dróg wewnętrznych gmina nie ma obowiązku ich realizacji i utrzymania. Budowa drogi wewnętrznej leży w gestii właścicieli gruntów, przez które ma przebiegać i nieruchomości, które ma obsługiwać. w przypadku ww. drogi podjęcie decyzji o poszerzeniu pasa drogowego leży w interesie właścicieli nieruchomości obsługiwanych z tej drogi.

3) **Uwaga nr 6**, zgłoszona w dniu 07 stycznia 2019 r. (nadano w dniu 03 stycznia 2019 r.) (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 759) przez osobę fizyczną – **zagadnienie nr 1**, dotyczące działek nr 158 obr.10, dz. nr 154/2 (działka drogowa gminna), dz. nr 151 obr. 10.

Uwaga dotyczy: przedłużenia drogi oznaczonej symbolem KPJ.III-2.02 do końca działki nr 158 obr.10 (po terenie działki nr 151 obr. 10) – „przedłużenie to będzie stanowić drogę pożarową dla planowanego budynku na działce nr 158”.

ROZSRZYGNIECIE: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 58 posiada zapewniony w projekcie planu dostęp do drogi KPJ-III-2.02 na długości ok 35 m, co stanowi ok. 60 % długości działki. Sposób zachowania warunków ochrony przeciwpożarowej dla budynku określa projekt budowlany, plan miejscowy w tym kształcie nie uniemożliwia realizacji budynku w zakresie zgodności z przepisami przeciwpożarowymi. Przedłużenie sięgająca do końca długości działki 158 wymaga przeznaczenia większej, niż to konieczne, powierzchni gruntów prywatnych (działki nr 151) na cele komunikacyjne.

4) **Uwaga nr 6**, zgłoszona w dniu 07 stycznia 2019 r. (nadano w dniu 03 stycznia 2019 r.) (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 759) przez osobę fizyczną – **zagadnienie nr 2**, dotyczące działek nr 158 obr.10, dz. nr 151 obr. 10.

Uwaga dotyczy: uwzględnienia w zapisach planu wycinki sześciu drzew znajdujących się na działce nr 151 przy granicy z działką nr 158.

ROZSRZYGNIECIE: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Rozstrzygnięcia dotyczące wycinki drzew nie leżą w zakresie ustaleń wprowadzanych na mocy planu miejscowego. Możliwość wycinki drzew na prywatnej posesji określają przepisy odrębne.

2. Uwagi nieuwzględnione w części:

1) **Uwaga nr 1**, zgłoszona w dniu 16 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 42903) przez Pracownię Projektową „GRAPHIS” – **zagadnienie nr 2**, dotyczące całego obszaru objętego planem.

Uwaga dotyczy: zmiany zapisu §11 ust. 3 pkt 4 z: „(ustala się) realizację co najmniej 50% ilości miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w części podziemnej budynków dla nowej zabudowy na terenach MW/U” na: „(ustala się) realizację co najmniej 50% ilości miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w części podziemnej lub nadziemnej budynków dla nowej zabudowy na terenach MW/U. Ponadto dopuszcza się zlokalizowanie co najmniej 30% ilości miejsc postojowych w części podziemnej lub nadziemnej budynku przy założeniu, że co najmniej 20% terenowych miejsc parkingowych wynikających z bilansu zostanie wykonane jako trawa wzmacniana kratą – tzw. goekrata.”

ROZSRZYGNIECIE: Utrzymanie sposobu rozstrzygnięcia Prezydenta.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona w następującym zakresie: Ze względu na założenie projektowe dla nowej zabudowy, polegające na lokalizacji większości miejsc postojowych wewnątrz obiektów w celu stworzenia możliwości realizacji urządzonych przestrzeni dla mieszkańców wewnątrz kwartałów zabudowy wielorodzinnej:

- dopuszcza się modyfikację zapisu „(ustala się) realizację co najmniej 50% ilości miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w części podziemnej **i/lub nadziemnej** budynków dla nowej zabudowy na terenach MW/U” .
- nie uwzględnia się możliwości wprowadzenia zapisu o treści „Ponadto dopuszcza się zlokalizowanie co najmniej 30% ilości miejsc postojowych w części podziemnej lub nadziemnej budynku przy założeniu, że co najmniej 20% terenowych miejsc parkingowych wynikających z bilansu zostanie wykonane jako trawa wzmacniana kratą – tzw. goekrata.

2) **Uwaga nr 2**, zgłoszona w dniu 16 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 42904) przez Spółkę „DOM INWEST” – **zagadnienie nr 2**, dotyczące całego obszaru objętego planem.

Uwaga dotyczy: Uwaga o treści tożsamej do uwagi nr 1 zagadnienie nr 2

ROZSRZYGNIECIE: Rozstrzygnięcie analogiczne do uwagi nr 1 zagadnienie nr 2

3) **Uwaga nr 3**, zgłoszona w dniu 16 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 42906) przez Spółkę „ARBUD” – **zagadnienie nr 2**, dotyczące całego obszaru objętego planem.

Uwaga dotyczy: Uwaga o treści tożsamej do uwagi nr 1 zagadnienie nr 2

ROZSRZYGNIECIE: Rozstrzygnięcie analogiczne do uwagi nr 1 zagadnienie nr 2

4) **Uwaga nr 4**, zgłoszona w dniu 17 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 42969) przez firmę „TM Nieruchomości” – **zagadnienie nr 2**, dotyczące całego obszaru objętego planem.

Uwaga dotyczy: Uwaga o treści tożsamej do uwagi nr 1 zagadnienie nr 2

ROZSRZYGNIĘCIE: Rozstrzygnięcie analogiczne do uwagi nr 1 zagadnienie nr 2

5) **Uwaga nr 5**, zgłoszona w dniu 18 grudnia 2019 r. (nr kancelaryjny wpływu: l.dz. 43299) przez osobę fizyczną – **zagadnienie nr 6**, dotyczące całego obszaru objętego planem.

Uwaga dotyczy: Usunięcia w całości zapisu §11.ust.3.pkt4 dot obowiązku realizacji min. 50% miejsc parkingowych w części podziemnej budynku. Wniosek o wprowadzenie większej dowolności w zakresie decydowania przez inwestorów o lokalizacji miejsc postojowych w części nadziemnej / podziemnej budynku lub na terenie.

ROZSRZYGNIĘCIE: **Utrzymanie sposobu rozstrzygnięcia Prezydenta.**

Uzasadnienie: **Uwaga częściowo nieuwzględniona** w następującym zakresie: Założenie projektowe dla nowej zabudowy polega na lokalizacji większości miejsc postojowych wewnątrz obiektów w celu stworzenia możliwości realizacji urządzonych przestrzeni dla mieszkańców wewnątrz kwartałów zabudowy wielorodzinnej, w związku z powyższym dopuszcza się modyfikację zapisu „*ustala się realizację co najmniej 50% ilości miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w części podziemnej i/lub nadziemnej budynków dla nowej zabudowy na terenach MW/U*” oraz nie uwzględnia się możliwości całkowitej rezygnacji z przywołanego zapisu.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

Załącznik nr 4

do uchwały nr

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 27 lutego 2020 roku

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowę, modernizację i przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL.III-2.01, KDL.III-2.02, KDD.III-2.01, KDD.III-2.02, KDD.III-2.04, KPJ.III-2.01
- 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 postępowaniem 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
do uchwały nr.....
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE
z dnia 27 lutego 2020 roku

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

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, za zasadne przyjmuje się uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej** obejmujący teren w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej.

Informuje się, że głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej, jest dostosowanie ustaleń planu do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹) oraz obecnie obowiązujących przepisów odrębnych, a także umożliwienie realizacji bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej (obecny plan zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o wysokości 2-3 kondygnacji), a także optymalizacja przyjętych w dotychczasowym planie rozwiązań komunikacyjnych, oraz umożliwienie wykorzystania części terenów technicznych na cele usługowe.

Wywołanie nowego planu dla obszaru w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej wynika również z przeprowadzonej "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Świnoujście" przyjętej Uchwałą Nr LIX/440/2018 Rady 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 to, między innymi określono program i terminy opracowania nowych planów i zmian planów obecnie obowiązujących.

Informuje się również, że na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście – Jednostka obszarowa III” (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 40 z dnia 7 czerwca 2004 r.).

¹ 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.

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:

1. 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 intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie i zabudowany w zurbanizowanej części obszaru, natomiast w pozostałej części obecnie obowiązujący plan zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej intensywności.

Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie na krajobraz w sposób znacząco inny niż pozwalały na to ustalenia planu dotychczas obowiązującego. Tym bardziej, że granice opracowania zmiany planu zostały zmniejszone na mocy Uchwały 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 wyłączając z obszaru opracowania obszar Natura 2000, a pozostawiając w jej granicach wyłącznie obszar częściowo zagospodarowany u zbiegu ulicy Odrowców i wewnętrznej ulicy osiedlowej o powierzchni 242 m² oraz część obszaru istniejącej zabudowy usługowej U.III-2.01 wraz z częścią ulicy KDL.III.2-01o powierzchni 1341 m². 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:

- 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,
- 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 oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

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

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.

Plan także ustala, że 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.

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 prowadzenia procedury planistycznej, projekt planu został odpowiednio zaopiniowany i uzgodniony z organami właściwymi w/w zakresie.

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.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych ustalając obowiązek zapewnienia dostępu komunikacyjnego w przypadku lokalizacji funkcji usługowych towarzyszących podstawowej funkcji mieszkaniowej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną w znaczący sposób na dotychczasowe walory ekonomiczne przestrzeni, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, firm, jednostek organizacyjnych, spółdzielni, Gminy Miasto Świnoujście oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali w dniach od 27 listopada 2019 r. do 19 grudnia 2019 r. możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także podczas omówienia przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań w dniu 10 grudnia 2019 r. (we wtorek) w siedzibie Urzędu Miasta Świnoujście w o godz. 15⁰⁰. Wszyscy zainteresowani mogli również wnieść uwagi do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 03 stycznia 2020 r.

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/w 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

W związku z zakresem obszarowym, ustalenia planu w pełni obejmują problematykę interesu publicznego. Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenu zieleni parkowej oraz 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 siecią 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.²) 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.³), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych. Wpłynęły natomiast trzy wnioski od prywatnych spółek, dwa wnioski od jednostek organizacyjnych i sześć wniosków od organów.
- 2) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Świnoujście skierował projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie ulic: Grunwaldzkiej i Nowokarsiborskiej** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na wyłożenie, zawiadamiając o tym fakcie w gazecie oraz Biuletynie, a także wywieszając obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM.
- 3) Właściciele i użytkownicy terenów objętych planem jak i terenów sąsiednich, w dniach od 27 listopada 2019 r. do 19 grudnia 2019 r. mieli możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także w dniu 10 grudnia 2019 r. (we wtorek) w siedzibie Urzędu Miasta Świnoujście w o godz. 15⁰⁰, podczas dyskusji publicznej, której celem było omówienie przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań. Wszyscy zainteresowani mogli również wnosić uwagi do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 03 stycznia 2020 r.

² 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, poz. 1716 i poz. 1815.

³ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1479 i z 2019 r. poz. 630, poz. 1501, poz. 1589, poz. 1712, poz. 1815, poz. 1924 i poz. 2170.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że został we właściwy sposób zapewniony, udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono sześć uwag, podzielonych na łącznie 22 zagadnienia merytoryczne, natomiast do protokołu podczas dyskusji publicznej zgłoszono jedną uwagę.

Wszystkie uwagi uznane za zasadne i możliwe do przyjęcia, zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Świnoujście, a uznane za niemożliwe do przyjęcia zostały przedłożone Radzie Miasta Świnoujście, celem ich rozstrzygnięcia.

Informuje się, również, że szerokie uzasadnienie odmowy uwzględnienia uwag zamieszczono w treści „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp” stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

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

- 1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, 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;
- 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 ład 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 Świnoujście. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice dotychczas obowiązującego mpzp;
- 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.
- 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), 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 trzeci, a jego opracowanie jest zasadne ze względu na dynamiczny rozwój miasta i intensywne wykorzystanie terenów dotychczas przeznaczonych pod urbanizację.

Skala wprowadzonych zmian wynika z obecnych potrzeb miasta i użytkowników terenu, których nie dało się przewidzieć w momencie opracowywania oceny aktualności zmian w zagospodarowaniu gminy. 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 dominujących funkcjach komercyjnych poza terenem portu” oraz „lasy” w ramach ww. obszaru oznaczone jako „nowe struktury przestrzenne”. 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 na gruntach osób fizycznych, firm, jednostek organizacyjnych, spółdzielni, Gminy Miasto Świnoujście oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanych inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę iż obszar zurbanizowanej części na finanse miasta.