

**UCHWAŁA NR LIV/435/2021  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Jana Sołtana**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Jana Sołtana.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest zmiana zapisów dla terenu elementarnego TP.V.C.07 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu jednostki obszarowej V, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” w zakresie m.in. zwiększenia dopuszczalnej wysokości dla nowych obiektów.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

Załącznik  
do Uchwały nr LIV/435/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## UZASADNIENIE

Dla terenu objętego uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla terenu jednostki obszarowej V, zatwierdzony uchwałą nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r.

W dniu 12.11.2021 r. Pani Katarzyna Buława - Prezes Zarządu Euro Terminal Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu, ul. Jana Sołtana 1 - wystąpiła z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla terenu jednostki obszarowej V. Wystąpienie dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TP.V.C.07, działki o numerach ewidencyjnych 168, 169/1, 170 i 184/1 z obrębu Warszów 14. Spółka wnosi o przeznaczenie w planie działek na cyt.: „1) tereny portowe, przemysłowe, produkcyjno-składowe, infrastruktury stoczniowej, obiektów, urządzeń i instalacji portowych (infrastruktury portowej) składów i magazynów, usług związanych z działalnością portu oraz innej zabudowy związanej z portowym przeznaczeniem terenu, w tym obiekty administracji i biur oraz obiekty socjalne, na których dopuszcza się obiekty kolejowego transportu wewnątrzzakładowego – bocznice kolejowe oraz zakazuje się magazynowania i składowania substancji niebezpiecznych w ilościach kwalifikujących zakłady do tych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej; dopuszcza się realizację instalacji służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych w postaci instalacji fotowoltaicznych o mocy przyłączeniowej do 100 kW; dopuszcza się lokalizowanie oznakowania nawigacyjnego; 2) tereny o innych funkcjach nie kolidujących z funkcjami wskazanymi w pkt.1.”. Proponowane ustalenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu cyt.: „1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu; 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,8$ ; 3) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $I\dot{Z} = 9,0$ ; 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 5\%$ ; 5) wysokość zabudowy: nie ustala się, dachy dowolne. W razie, gdyby wysokość musiała podlegać ograniczeniom proponuję, aby dopuszczalna wysokość zabudowy nie była mniejsza dla budynków niż 55 m n.p.t. i 110 m n.p.t. dla obiektów budowlanych niebędących budynkami, jak na terenie sąsiadującym”.

Zgodnie z uzasadnieniem do wniosku - zmiana przeznaczenia i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mają umożliwić racjonalne wykorzystanie nieruchomości poprzez zagospodarowanie jej na inne cele, w tym usługi portowe o różnym charakterze. Obecne zapisy planu uniemożliwiają nowoczesne zagospodarowanie terenów portowych, co pozbawia lokalną społeczność benefitów rozwoju tego obszaru z powodu ograniczenia wysokości zabudowy. Zmiana mogłaby umożliwić prowadzenie działalności produkcyjnej elementów urządzeń odnawialnych źródeł energii, wielkogabarytowych konstrukcji żelbetowych dla budownictwa hydrotechnicznego, infrastrukturalnego oraz offshore, wykorzystując w tym celu nowoczesne, przyjazne środowisku technologie. Ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 20 m w obecnym planie uniemożliwia realizację takich inwestycji. Wysokość obiektów przeznaczonych do produkcji planowanych urządzeń (np. hal produkcyjnych) przekracza bowiem znacznie ustaloną w planie maksymalną wysokość obiektów budowlanych. Wnioskujący podkreśla, że dla nieruchomości sąsiedniej (teren MSR Gryfia S.A.) na której obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V w rejonie ulicy Ludzi Morza (uchwała Nr XXI/181/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28 kwietnia 2016 r.), plan miejscowy przewiduje możliwość zabudowy o różnym charakterze i wysokości do 55 m dla budynków i 110 m dla pozostałych obiektów budowlanych. Spółka podkreśla w uzasadnieniu wniosku, że realizacje tylko jednej inwestycji – hal do produkcji urządzeń przeznaczonych do wykorzystania odnawialnych źródeł energii to ponad 300 nowych miejsc pracy. Do tego dochodzi rozwój branż pokrewnych, usług związanych, przychody od podatku dochodowego przedsiębiorców, podatku od nieruchomości, od nowych budynków. Zatem plany inwestycyjne przyczynią się do rozwoju lokalnego rynku pracy, wzrostu dochodów własnych miasta z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz zapewnią miastu możliwość skutecznego konkurowania na unijnym rynku usług portowych. Zapewnią również rozwój obszaru zgodnie z nowoczesnymi trendami w tym sektorze gospodarki.