

UCHWAŁA NR/2023

RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

Z DNIA 2023 R.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/291/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza, zwany dalej miejscowym planem, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego uchwałą nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:500, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy lokalizować zewnętrzną ścianę budynku w stanie wykończonym na przynajmniej 60% jej długości;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku wraz ze wszystkimi jego elementami od linii rozgraniczającej teren;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznych krawędziach ścian budynków w stanie wykończonym;

- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji, w tym kondygnacji podziemnych, wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 5) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) „działce budowlanej” – 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 2022 r., poz. 503, ze zm.);
- 7) „zieleni komponowanej” – należy przez to rozumieć zaplanowany układ nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) „zachowaniu w stopniu możliwym zieleni o walorach historycznych - należy przez to rozumieć zachowanie i uwzględnienie w tworzonej kompozycji wszystkich rosnących na danym terenie drzew i krzewów zaliczonych do nasadzeń historycznych, z wyłączeniem tych, które zagrażają bezpieczeństwu użytkowników tego terenu;
- 9) „kompozycji elewacji” – należy przez to rozumieć zastosowane na elewacji podziały pionowe, w tym ryzality, pilastry i lizeny, podziały poziome, w tym gzymsy i fryzy, kształt, rozmieszczenie i liczbę otworów okiennych, zróżnicowaną fakturę elewacji, w tym rodzaj budulca, tynków i okładzin wraz z charakterystycznym ich zastosowaniem na elewacji oraz zastosowane podziały elewacji",
- 10) „usługach komercyjnych” - należy przez to rozumieć działalność w zakresie zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty, hostele), handlu, gastronomii, sportu, turystyki i wypoczynku, usług zdrowia, usług finansowych oraz usług bytowych;
- 11) „funkcji przeważającej” – należy przez to rozumieć zajęcie przez daną funkcję ponad 75% całkowitej powierzchni zabudowy.

DZIAŁ II **Przepisy ogólne**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów**

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny usług administracji, oznaczone symbolami **1UA, 2UA, 3UA, 4UA, 5UA, 6UA i 7UA,**
 - b) tereny usług kultury, oznaczone symbolami **1UK, 2UK i 3UK,**
 - c) teren przestrzeni publicznej, oznaczony symbolem **KPP,**
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,**
 - e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **1KDX, 2KDX i 3KDX,**
 - f) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KDx;**
- 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.

2. Symbol terenu składa się z oznaczenia literowego oznaczającego jego przeznaczenie oraz liczby porządkowej, oznaczającej jego kolejność, w przypadku większej niż jeden liczby terenów o takim samym przeznaczeniu.
3. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. a, nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - 3) dopuszczenie:
 - a) wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i urządzeń wjazdowych dla osób ze szczególnymi potrzebami na odległość do 1,5 m oraz szybów dźwigów osobowych na odległość wynikającą z technologii szybu,
 - b) wydzielania działek o dowolnej powierzchni na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:
 - a) dla terenu usług kultury **2UK**, w przypadku wprowadzenia usług edukacji – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dla terenów usług administracji **1UA** i **3UA** oraz dla terenu usług kultury **3UK**, w przypadku wprowadzenia usług komercyjnych w formie usług hotelarskich lub innych usług noclegowych jako funkcji przeważającej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć dopuszczonych miejscowym planem;
 - 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć naruszających warunki gruntowo-wodne na terenach sąsiadujących z lokalizowanym przedsięwzięciem;
 - 4) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny, określony przepisami odrębnymi, sposób, w tym z zastosowaniem małej retencji;
 - 6) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) ogrzewanie budynków – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych, względnie energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw

- dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie budynków w gaz – z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) z zastrzeżeniem pkt. 12, dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu;
 - 12) zakaz zagospodarowania mas ziemnych na terenie działki budowlanej w sposób:
 - a) powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi,
 - b) utrudniających korzystanie z nieruchomości sąsiednich,
 - c) zmieniający poziom terenu o więcej niż 0,3 m;
 - 13) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 699, ze zm.).

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) strefę czynną ochrony fizjonomii krajobrazu, oznaczoną symbolem **fk-B**, w której obowiązuje nakaz ochrony krajobrazu kulturowego na zasadach określonych w § 7;
- 2) strefa, o której mowa w pkt. 1, obejmuje cały teren objęty miejscowym planem, a jej granica pokrywa się z granicą opracowania miejscowego planu, określoną na rysunku miejscowego planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; strefa, o której mowa, obejmuje cały obszar objęty granicami miejscowego planu, a jej granica pokrywa się z granicą opracowania miejscowego planu, z wyjątkiem części działki 553/13, przylegającej do jej zachodniej granicy, która położona jest poza obszarem objętym granicami miejscowego planu; warunki i zasady ochrony historycznej struktury przestrzennej określają ustalenia uchwały, w szczególności pkt. 4 do pkt. 8 oraz § 14 do § 22;
- 2) ochronę, na zasadach określonych w pkt. 4 do pkt. 8:
 - a) obiektu historycznego zespołu budowlanego - zabudowy dawnych koszar wraz z układem przestrzennym, historycznym ogrodzeniem i historyczną zielenią, zawartego w kwartale pomiędzy ulicami: Kazimierza Pułaskiego, Stanisława Wyspiańskiego, Jana Matejki i Wojska Polskiego obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 553/2, 553/3, 553/4, 553/5, 553/8, 553/10, 553/11, 553/13, 553/14, 553/15, 554, obr. 004 Miasta Świnoujście; granica historycznego zespołu budowlanego pokrywa się z granicą obszaru objętego miejscowym planem, którą wskazano na rysunku miejscowego planu, z zastrzeżeniem jak w pkt. 1,

- b) wszystkich budynków dawnych koszar wojskowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków; budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku miejscowego planu; powyższe nie dotyczy budynków zlokalizowanych na terenach usług administracji **3UA** i **4UA** oraz planowanych budynków na terenie usług kultury **1UK**;
- 3) dla obiektu, o którym mowa w pkt. 2 lit. a, sporządzono kartę ewidencyjną zabytku nieruchomego oraz został on wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) nakaz zachowania:
 - a) istniejącego rozmieszczenia w kształcie regularnego czworoboku budynków wokół placu,
 - b) ukształtowanych historycznie pierzei zabudowy,
 - c) gabarytów budynków, wchodzących w skład historycznego założenia, ich lokalizacji względem linii zabudowy i granic działek, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachu, wysokości, lokalizacji dominant, liczby kondygnacji, rozmieszczenia i kształtu stolarki okiennej i drzwiowej, materiałów wykończeniowych elewacji, ceramicznego pokrycia dachu,
 - d) kompozycji elewacji budynków,
 - e) istniejących historycznych ogrodzeń; miejsca lokalizacji historycznych ogrodzeń wskazano na rysunku miejscowego planu,
 - f) w stopniu możliwym – zieleni o walorach historycznych - alei grabowej i grupy cisów, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu, z dopuszczeniem prac pielęgnacyjnych i sanitarnych, a także z zastosowaniem przepisów odrębnych w przypadku konieczności ich usunięcia,
- 5) zakaz stosowania ociepleń na elewacjach budynków;
- 6) ustalenia pkt. 4 i pkt. 5 nie dotyczą budynków zlokalizowanych na terenach usług administracji **3UA** i **4UA** oraz usług kultury **1UK**, dla których obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16;
- 7) dopuszczenie:
 - a) odbudowy budynków tworzących chroniony układ zabudowy, w przypadku konieczności ich rozbiórki udokumentowanej złym stanem technicznym, na zasadach określonych w pkt. 4, pkt 5 i pkt 7 lit. f do lit. h oraz pkt. 8 oraz w przepisach odrębnych w przypadku wpisania obiektu, o którym mowa w pkt 2 lit. a do rejestru zabytków,
 - b) na terenach usług administracji **3UA** i **4UA** - rozbiórki budynków istniejących i lokalizowania nowych budynków, na zasadach określonych w § 15,
 - c) na terenie usług kultury **1UK** - lokalizacji jednego nowego budynku na zasadach określonych w § 16,
 - d) na terenie usług kultury **2UK** - rozbiórki istniejącego i budowy nowego łącznika komunikacyjnego, na zasadach określonych w § 17 pkt 1 lit. b;
 - e) dobudowania do istniejących budynków pochylni i urządzeń na zasadach określonych § 4 pkt. 3 lit. a,
 - f) przebudowy budynków objętych ochroną, bez zmian kompozycji ich elewacji,
 - g) w przypadku urządzenia, w związku z przebudową budynków, o której mowa w lit. f, na kondygnacji pod dachem pomieszczeń wymagających doświetlenia, dopuszczenie umieszczenia w dachu okien połaciowych zajmujących łącznie nie więcej niż 25% powierzchni połaci dachowej, w której okna są umieszczone,
 - h) przemieszczania historycznych ogrodzeń wyłącznie w granicach miejscowego planu;

- 8) wszelkie inwestycje budowlane prowadzone na terenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o której mowa w pkt. 1, wymagają uzyskania pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenu przestrzeni publicznej **KPP** – zasady zagospodarowania określa § 19;
- 2) dla wszystkich terenów w granicach miejscowego planu – nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych;
- 3) nakaz stosowania jednolitych nawierzchni dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**, terenów publicznych ciągów pieszo-jeznych **1KDX, 2KDX i 3KDX** oraz terenu publicznego ciągu pieszego **KDx**, w tym nawierzchni wykonywanych z pojedynczych elementów, z kamienia naturalnego lub ceramiki z wyłączeniem płyt lub kostek z betonu.

Rozdział 7

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym:

- 1) wskazuje się, że obszar objęty miejscowym planem jest położony:
 - a) w całości w strefie uzdrowiskowej „B”,
 - b) w znacznej części na terenie i obszarze górniczym "Świnoujście I",
 - c) w całości na obszarze objętym koncesją na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wolin”, nr 9/2017/Ł z dnia 1 grudnia 2017 r. ważną do 1 grudnia 2027 r.
- 2) granice terenu i obszaru, o których mowa w pkt. 1 lit. b, określono na rysunku miejscowego planu;
- 3) w związku z pkt. 1 lit. a, na obszarze objętym miejscowym planem ustala się nakaz stosowania przepisów uchwały Nr XXII/176/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Świnoujście (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 80 z dnia 7 stycznia 2020 r.), z wyjątkiem odstąpienia od wskazanego tamże minimalnego terenu biologicznie czynnego;
- 4) w związku z pkt 1 lit. b oraz lit. c, w granicach terenu i obszaru górniczego "Świnoujście I" oraz na całym terenie objętym miejscowym planem z uwagi na położenie na obszarze objętym koncesją, o której mowa tamże, zastosowanie mają przepisy odrębne.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczególnie warunki zagospodarowania terenów, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) na wszystkich terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, oraz podziemnych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe;
 - b) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenu publicznego ciągu pieszego **KDx**, stanowisk postojowych, w tym na terenie przestrzeni publicznej **KPP** – wyłącznie na podziemnym parkingu, a na terenie usług administracji **4UA** – również stanowisk postojowych dla obsługi ulicy Kazimierza Pułaskiego,
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki dróg i placów;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:
 - a) minimalne średnice sieci gazowej wynoszące 25 mm,
 - b) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów oraz ograniczenia praw własności w tych strefach;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla linii elektroenergetycznych kablowych średniego SN i niskiego nn-0,4 napięcia ustala się pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest nie mniejsze niż 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii; w pasach technologicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania przy lokalizowaniu budynków oraz przy lokalizowaniu poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) odległości budynków od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wzajemnych odległości pomiędzy poszczególnymi sieciami,
 - c) zasad gospodarowania na terenie pomiędzy siecią a wyznaczoną odległością od sieci;
- 6) dopuszczenie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 8, lokalizowania na wszystkich terenach stacji elektroenergetycznych;
- 7) dopuszczenie remontu stacji bazowej telefonii komórkowej istniejącej w dniu uchwalenia miejscowego planu z zakazem zwiększania jej parametrów;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg, w tym z dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem, z zastrzeżeniem § 22 pkt 4, terenu publicznego ciągu pieszego **KDx**;
- 9) nakaz urządzenia stanowisk postojowych w liczbie:
 - a) dla terenu usług kultury **1UK** – 1 stanowisko na 3 osoby mogące równocześnie korzystać z usług kultury oraz 2 stanowiska dla autobusów,

- b) dla terenu usług administracji **3UA** – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku wydzielenia lokali biurowych – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych,
 - c) dla terenu przestrzeni publicznej **KPP** – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni terenu przestrzeni publicznej **KPP**, z wyłączeniem obszarów zieleni oznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz z wyłączeniem powierzchni podziemnego parkingu,
 - d) dla pozostałych terenów, na których są zlokalizowane lub na których dopuszcza się lokalizowanie budynków – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) nakaz urządzenia stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
- a) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KDX** oraz wszystkich pozostałych terenów, z wyjątkiem terenu publicznego ciągu pieszego **KDx** – 1 stanowisko na 10 stanowisk zwykłych;
- 11) dopuszczenie urządzenia stanowisk postojowych:
- a) dla terenu usług kultury **1UK** – na własnej działce budowlanej oraz w podziemnym parkingu na terenie przestrzeni publicznej **KPP**, a stanowiska dla autobusów na terenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego **2KDX**,
 - b) dla terenów usług administracji **3UA** i **4UA** – na własnej działce budowlanej,
 - c) dla terenu usług kultury **2UK** i **3UK** oraz dla terenów usług administracji **1UA**, **2UA**, **5UA**, **6UA** i **7UA** – na własnej działce budowlanej, a także na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** oraz terenach publicznych ciągów pieszo-jezdnych **1KDX**, **2KDX** lub **3KDX**, w stosunku do których inwestor uzyskał tytuł prawny do parkowania,
 - d) dla terenu przestrzeni publicznej **KPP** – na podziemnym parkingu, przy czym dopuszcza się uwzględnienie w bilansie stanowisk postojowych na terenie podziemnego parkingu zróżnicowania w czasie zapotrzebowania na stanowiska postojowe dla terenu przestrzeni publicznej **KPP** i terenu usług kultury **1UK**.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), wykorzystanie terenu przestrzeni publicznej **KPP** na cele parkingu do czasu realizacji na tym terenie zasad zagospodarowania terenu określonych w § 19.

Dział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług administracji **1UA**, **2UA**, **5UA**, **6UA** i **7UA**, z zastrzeżeniem § 4, § 5, § 6 oraz § 7 ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynków usług administracji,
 - b) przeznaczenia na cele usług komercyjnych na terenie **6UA** – do 80% powierzchni całkowitej zabudowy, na pozostałych terenach - do 25% powierzchni całkowitej zabudowy;

- 2) nakaz umieszczania na budynkach, w miejscach oznaczonych na rysunku miejscowego planu, dominant architektonicznych o wysokości do 22 m, licząc od poziomu terenu do wierzchołka dominanty;
- 3) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 1,2,
 - b) maksymalna: 2,5;
- 6) wysokość:
 - a) do gzymsu – do 12,50 m,
 - b) do kalenicy – do 18 m,
- 7) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, a w obszarze dominant - dachy mansardowe o nachyleniu połaci dachowej w części przylegającej do gzymsu – do 78°, z zachowaniem istniejącej historycznej formy.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług administracji **3UA** i **4UA**, z zastrzeżeniem § 4, § 5, § 6 oraz § 7 ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków: usług administracji, usług biurowych lub usług komercyjnych,
 - b) na jednej działce budowlanej jednego budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej,
- 2) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym na terenie usług administracji **3UA** – część terenu biologicznie czynnego, lokalizować w formie szpaleru niskich drzew w miejscu oznaczonym na rysunku miejscowego planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 1,2,
 - b) maksymalną – 2,5;
- 5) wysokość budynków:
 - a) do gzymsu – do 12 m,
 - b) do kalenicy – do 18 m,
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 7) dopuszczenie:
 - a) stosowania lukarn lub tarasów na powierzchni do 25% powierzchni połaci dachowej, w której są umieszczone, przy czym szerokość tych elementów architektonicznych, zastosowanych wyłącznie w regularnym rytmie, nie może przekraczać 25% długości elewacji;
 - b) zastosowanie dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych nad wejściami do budynków, lukarnami i tarasami w przypadku ich zadaszenia;
- 8) zakaz stosowania balkonów i tarasów od wnętrza placu;
- 9) nakaz stosowania:
 - a) na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni ściany elewacji budynków: klinkieru lub innego rodzaju ceramiki w odcieniach czerwieni,
 - b) na dachach budynków pokryć w odcieniach czerwieni.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług kultury **1UK** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) jednego budynku usług kultury, a na kondygnacjach podziemnych – parkingu, o liczbie kondygnacji do 2, w łączności z podziemnym parkingiem, o którym mowa w § 19 pkt 1 lit. b,
 - b) budynku bezpośrednio przy granicach działki budowlanej;
 - c) usług gastronomii na powierzchni do 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,8,
 - b) maksymalną - 6,0;
- 5) wysokość budynku – do 16 m;
- 6) geometrię dachu: dach dowolny;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1700 m²;
- 8) nakaz:
 - a) zachowania ciągłości widokowej pomiędzy terenem przestrzeni publicznej **KPP** oraz terenem publicznego ciągu pieszego **KDx**,
 - b) stosowania materiałów elewacyjnych trwałych: niebarwionego szkła, drewna, kamienia naturalnego, ceramiki, stali nierdzewnej, miedzi lub betonu architektonicznego oraz zachowania ich naturalnych barw,
 - c) zlokalizowania wyjścia dla użytkowników garażu podziemnego w obrębie lokalizowanego budynku.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług kultury **2UK**, z zastrzeżeniem § 4, § 5, § 6 i § 7 ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynków usług: kultury, edukacji i administracji oraz na powierzchni do 20% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej – usług gastronomii,
 - b) połączenia budynków tworzących narożnik wzdłuż ulic Wojska Polskiego i Jana Matejki poprzez budowę łącznika komunikacyjnego przy zachowaniu odrębności obu połączonych budynków;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,8,
 - b) maksymalną – 3,0;
- 5) wysokość budynków:
 - a) do gzymsu – do 11,5 m,
 - b) do kalenicy – do 18,0 m;
- 6) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług kultury **3UK**, z zastrzeżeniem § 4, § 5, § 6 i § 7 ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania jednego budynku usług: kultury lub gastronomii, lub administracji, lub turystyki,

- b) wydzielania w budynku pomieszczeń biurowych,
- c) urządzania na terenie działki budowlanej ogródka gastronomicznego;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,6,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 5) wysokość budynków:
 - a) do gzymsu – do 7,2 m,
 - b) do kalenicy – do 15,0 m;
- 6) geometrię dachu: dach mansardowy o nachyleniu połaci dachowej w części przylegającej do gzymsu – do 78°, z zachowaniem istniejącej historycznej formy.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu przestrzeni publicznej **KPP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) z zastrzeżeniem § 8 pkt 2: nawierzchni komunikacyjnych;
 - b) do dwóch poziomów podziemnego parkingu oraz z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. b wyjść dla pieszych w formie schodów lub dźwigów osobowych;
- 2) z zastrzeżeniem § 13, zakaz lokalizowania stanowisk postojowych na powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia zabudowy dla podziemnego parkingu – do 100 % powierzchni terenu objętego nieprzekraczalnymi granicami lokalizowania parkingu;
- 4) intensywność zabudowy podziemnego parkingu w granicach, o których mowa w pkt. 3:
 - a) minimalna – 0,00,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 5) nakaz wprowadzenia terenu biologicznie czynnego, na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie obszarów zieleni w formie szpalerów drzew w miejscach oznaczonych na rysunku miejscowego planu,
- 6) dopuszczenie, z zachowaniem określonej wyżej powierzchni terenu biologicznie czynnego, urządzenia w obszarach zieleni, o których mowa w pkt. 5:
 - a) przejść dla pieszych,
 - b) wyjść z podziemnego parkingu w liczbie nie większej niż po jednym wyjściu w każdym z obszarów zieleni;
- 7) nieprzekraczalne granice lokalizowania podziemnego parkingu, oznaczone na rysunku miejscowego planu; poza oznaczonymi granicami mogą się znaleźć wyłącznie podziemne przejścia dla pieszych prowadzące do dwóch wyjść z podziemnego parkingu, o których mowa w pkt. 1 lit. b oraz przejazdy dla samochodów prowadzące do wjazdu i wyjazdu urządzonych na terenach publicznych ciągów pieszo-jezdných **2KDX** i **3KDX**, o których mowa w § 21 pkt 2 lit. c;
- 8) nieprzekraczalne granice lokalizowania wyjść z parkingu podziemnego są tożsame z granicami obszarów zieleni w formie szpalerów drzew, oznaczonymi na rysunku miejscowego planu;
- 9) dopuszczenie komunikacji samochodowej wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych, w tym obsługi przeciwpożarowej dla terenu usług kultury **1UK** oraz pojazdów obsługi technicznej;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5600 m².

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, geometrię dróg oraz lokalizację włączeń w drogi przyległe – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i pkt 3, nawierzchni komunikacyjnych, urządzeń związanych z ruchem drogowym, w tym stanowisk postojowych;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) włączenia w zewnętrzny układ komunikacyjny, położony poza obszarem objętym miejscowym planem:
 - a) drogi publicznej klasy dojazdowej **1KDD** – w ulicę Kazimierza Pułaskiego,
 - b) drogi publicznej klasy dojazdowej **2KDD** – w ulicę Kazimierza Pułaskiego i ulicę Wojska Polskiego,
 - c) dróg publicznych klasy dojazdowej **3KDD i 4 KDD** – w ulicę Stanisława Wyspiańskiego.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych **1KDX, 2KDX i 3 KDX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrię oraz lokalizację włączeń w drogi przyległe – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i pkt 3:
 - a) nawierzchni komunikacyjnej, urządzeń związanych z ruchem drogowym pieszym i ruchem pojazdów,
 - b) dla każdego z terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KDX** – stanowisk postojowych w liczbie do 50 stanowisk dla samochodów osobowych oraz dodatkowo – na terenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego **2KDX** dwóch stanowisk postojowych dla autobusów,
 - c) na terenach publicznych ciągów pieszo-jezdnych **2KDX i 3KDX** zamiennie – wjazdu lub wyjazdu z terenu podziemnego parkingu;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) włączenia w drogi publiczne klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu publicznego ciągu pieszego **KDx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrię oraz lokalizację włączeń w drogi przyległe – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania ogródków gastronomicznych; oraz, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 i pkt 3, nawierzchni komunikacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie komunikacji samochodowej wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych, w tym obsługi przeciwpożarowej dla terenów usług kultury **1UK i 2UK** oraz pojazdów obsługi technicznej;
- 5) włączenie w ulicę Wojska Polskiego, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem oraz w drogę publiczną klasy dojazdowej **3KDD**.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 23. 1. Dla terenu przestrzeni publicznej **KPP**, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych

1KDX, 2KDX i 3KDX oraz publicznego ciągu pieszego **KDx** nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

2. Dla pozostałych terenów, niewymienionych w ust. 1, określa się stawkę procentową, o której mowa w ust.1, w wysokości 30%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska