

**UCHWAŁA NR LXXXV/661/2023
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie pl.
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, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1599, 1688, 1890, 2029), Rada Miasta Świnoujście uchwała, 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, uchwała 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 (arkusz 1 - 11);
- 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 2023 r. poz.977, 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 2023 r., poz. 977, 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 2023 r., poz. 977, 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 biurowych 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. Jeżeli w ustaleniach uchwały przy wskazaniu terenów, których ustalenie dotyczy, zastosowano wyłącznie symbole literowe bez liczb porządkowych, oznacza to, że dane ustalenie dotyczy wszystkich terenów o wskazanym symbolu literowym.

4. 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 usytuowania 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) wydzielenia działek o dowolnej powierzchni na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 4) zakaz lokalizacji balkonów i tarasów od wnętrza kwartału zabudowy w obszarze objętym niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 biurowych i administracji **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. 13, 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. (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, 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, wskazaną na rysunku miejscowego planu z wyjątkiem części terenu określonej w § 7 pkt 1.

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 od § 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 biurowych i 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) rozmieszczenia budynków wokół placu w kształcie regularnego czworoboku,
 - 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 biurowych i 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 biurowych i 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) z zastrzeżeniem lit. g, oraz z zachowaniem pkt. 4 lit. c i lit. d, 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 **KDD**, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KDX** oraz terenu publicznego ciągu pieszego **KDx**, w tym nawierzchni wykonywanych z pojedynczych elementów, preferowane 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, w 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 ochronnej „B” obszaru ochrony uzdrowiskowej,
 - 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, szczególne 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, z wyjątkiem ograniczeń określonych w § 12 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

§ 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 w podziemnym parkingu; a na terenie usług biurowych i administracji **4UA** – również stanowisk postojowych dla obsługi ulicy Kazimierza Pułaskiego, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem;

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 wyjątkiem, 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 biurowych i administracji **2UA** i **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**, terenów usług administracji **UA** oraz terenów usług kultury **UK** – 1 stanowisko na 10 stanowisk zwykłych;
 - c) dla terenu publicznego ciągu pieszego **KDx** – nie ustala się;
- 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 biurowych i 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** – w podziemnym parkingu, przy czym dopuszcza się uwzględnienie w bilansie stanowisk postojowych zróżnicowania w czasie zapotrzebowania na stanowiska postojowe dla terenu przestrzeni publicznej **KPP** i terenu usług kultury **1UK**, oraz **2UA**, **6UA** w stosunku do których inwestor uzyskał tytuł prawny do parkowania.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 2023 r. poz. 977, ze zm.), wykorzystanie terenu przestrzeni publicznej **KPP** na cele parkingu istniejącego 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 biurowych i administracji **1UA**, **2UA**, **5UA**, **6UA** i **7UA**, z zastrzeżeniem § 4, § 5, § 6 oraz § 7 ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynków usług administracji, usług biurowych,
 - b) przeznaczenia na cele usług komercyjnych: 25%, na terenie 6 UA do 50%.
- 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 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 1,5,
- b) maksymalna: 3,0:
- 6) wysokość budynków:
 - 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 biurowych i 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 biurowych i administracji **3UA** – część terenu biologicznie czynnego, lokalizować w formie szpaleru niskich drzew w miejscu oznaczonym na rysunku miejscowego planu, przy czym dopuszcza się urządzenie pomiędzy drzewami w szpalerze zjazdu na drogę **3KDD**;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,5,
 - b) maksymalną – 3,2;
- 5) wysokość budynków:
 - a) do gzymsu – 12 m,
 - b) do kalenicy – 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 kwartału zabudowy w obszarze objętym niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 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 – 0,0,
 - 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 35% 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 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,8,
 - b) maksymalną – 3,0;
- 5) wysokość budynków:
 - a) do gzymsu – do 12,5 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, usług komercyjnych, usług biurowych, lub o funkcji mieszanej z wymienionych usług,
 - b) urządzania na terenie działki budowlanej ogródka gastronomicznego;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,6,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 5) wysokość budynku:
- 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-jezdnym **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 **KDD** 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**, **3KDX** 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 każdego z terenó **KDX**;
- 4) włączenia w drogi publiczne klasy dojazdowej **KDD** – 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**, **2UK** i **3UK** oraz pojazdów obsługi technicznej;
- 5) minimalny teren biologicznie czynny: 20 % powierzchni terenu elementarnego **KDx**;
- 6) 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 **KDD**, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KDX** 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 2023 r. poz. 977, ze zm.).

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

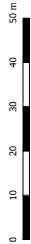
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE W REJONIE PLACU IM. ADAMA MICKIEWICZA

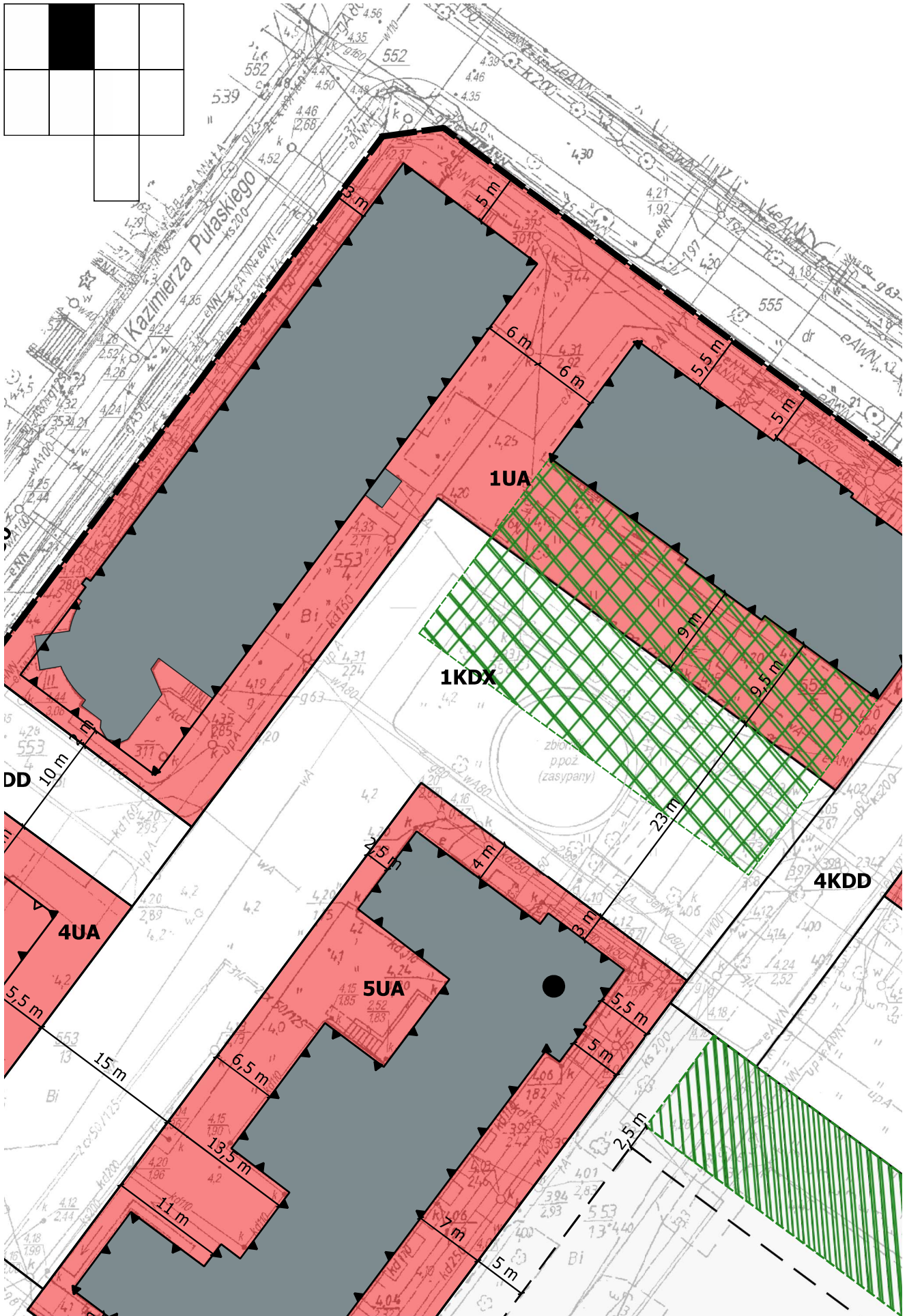
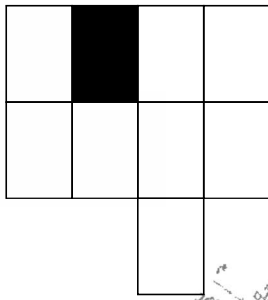


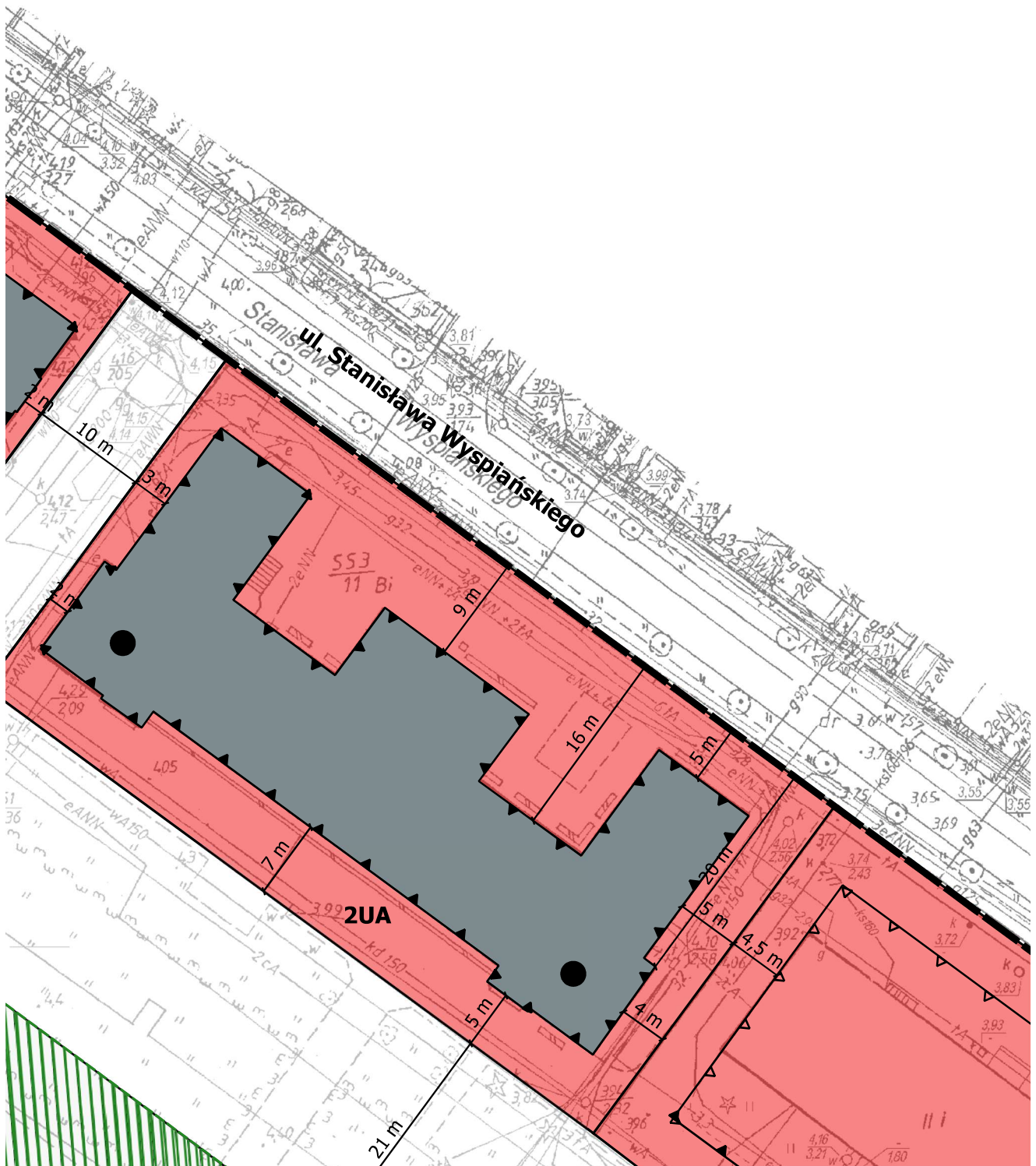
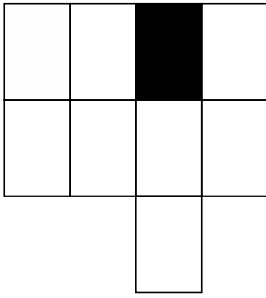
OZNACZENIA:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINEIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	UA TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
	UK TERENY USŁUG KULTURY
	KPP TEREN PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	KDX TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
	KDK TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
	NIEPRZEKACZALNE GRANICE LOKALIZOWANIA PODZIEMNEGO PARKINGU
	OBSZARY ZIELENI W FORMIE SZPALERÓW DRZEW
	ZIELEŃ KOMPONOWANA
	ZIELEŃ O WALORACH HISTORYCZNYCH
	GRUPA ZABYTKOWYCH CIŚCÓW
	GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO "ŚWINOUJŚCIE I"
	GRANICE TERENU GÓRNICZEGO "ŚWINOUJŚCIE I"
	BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	DOMINANTY ARCHYTEKTONICZNE
	HISTORYCZNE OGRÓDZENIE

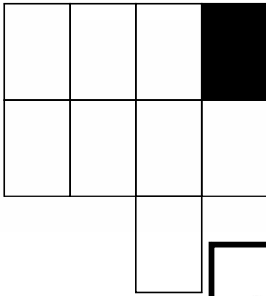
Teren objęty miejscowym planem pobytowy jest w całości w granicach:
1) obszaru objętego decyzją o wydobyciu i pozostawianiu złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobycie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego "Wolfr" nr 9/2017/L z dnia 1 grudnia 2017 r., ważną do 1 grudnia 2027 r.,
2) obszaru objętego decyzją o wydobyciu i pozostawianiu złóż ropy naftowej i gazu ziemnego "Wolfr" nr 9/2017/L z dnia 1 grudnia 2017 r., ważną do 1 grudnia 2027 r.,
3) w granicach strefy czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu (K-B);
4) w granicach historycznego zespołu budowlanego - zabudowa dawnych koszar wraz z układem przestrzennym, historycznym ogrodzeniem, historyczną zieleń, gaje siewne wymienionych w pkt 1 i pkt 2 oraz granice zespołu wymienionego w pkt 3, określonego w pkt 1 i pkt 2 oraz granice zespołu wymienionego w pkt 4 określonego w § 7 pkt 1 uchwały. Obszar historycznego zespołu budowlanego jest ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE
SKALA 1:10 000

- INNE KONCENTRACJE USŁUG
- OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ A.B.C. ISTNIEJĄCE/PROJAKOWANE
- TERENY OBIĘTE MIEJSOWYM PLANEM
- STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII KRAJOBRAZU
- OBSZARY OCHRONY I KONSERWACJI KRAJOBRAZU - PROJEKOWANE





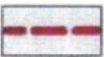


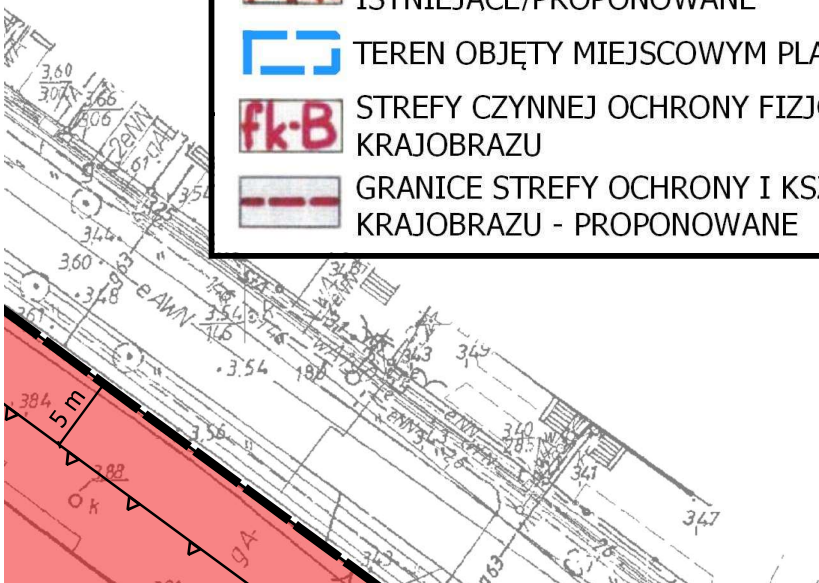


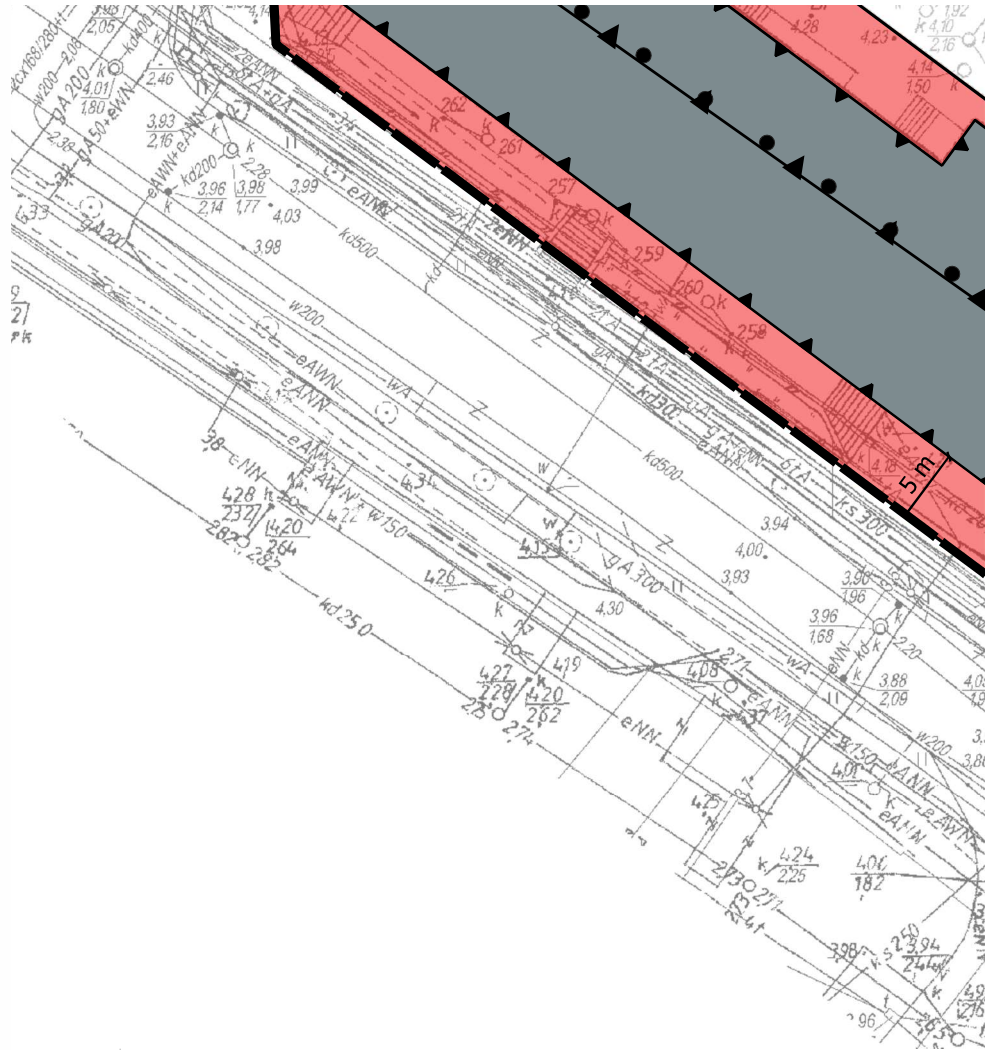


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE SKALA 1:10 000



-  INNE KONCENTRACJE USŁUG
-  OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ A,B,C
ISTNIEJĄCE/PROPONOWANE
-  TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM
-  STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII
KRAJOBRAZU
-  GRANICE STREFY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA
KRAJOBRAZU - PROPONOWANE





Mapa do celów planistycznych

OBIEKT: Świnoujście, Urząd Miasta
 Obreńb: 326301_1.0006Świnoujście
 Gmina: 326301_1 M.Świnoujście
 Powiat: 3263 M.Świnoujście
 Województwo: 32 Zachodniopomorskie

WYKONAWCA: FB Geodezja s.c.
 Rafał Forys & Kamil Bajorski
 ul. Bohaterów Września 37
 72-600 Świnoujście
 www.geoprojekt.info, email: fbgeodezja@gmail.com
 tel. +48 91 509792817
 (Jednostka wykonawstwa geodezyjnego)

SKALA: 1:500
 Układ współrzędnych: PUWG 2000/15
 Układ odniesienia wysokości: Kronsztadt' 86
 Kierownik roboty
 mgr inż. Rafał Forys
 upr. geod. nr 10683 - zakres 1, 2, 4

Wykonano metodą: numeryczną i digitalizacji.
 Płyta CD nr: FB Geodezja 04
 Nazwa pliku: mapa2020.dwg
 Wielkość pliku: 292 kb.....dnia 04.12.2020r.

Wykonano w ramach roboty geodezyjnej:

BGM.6642.530.2020

Zgłoszonej w MODGK w Świnoujściu

W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr: **R 2.5039**

podlegające ochronie na podst.art.15, art.48 ust.1 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne

Granice i nr działek ewidencyjnych według danych

MODGK w Świnoujściu, z dnia: 04.12.2020r.

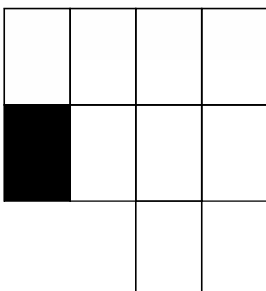
Rejestracja:

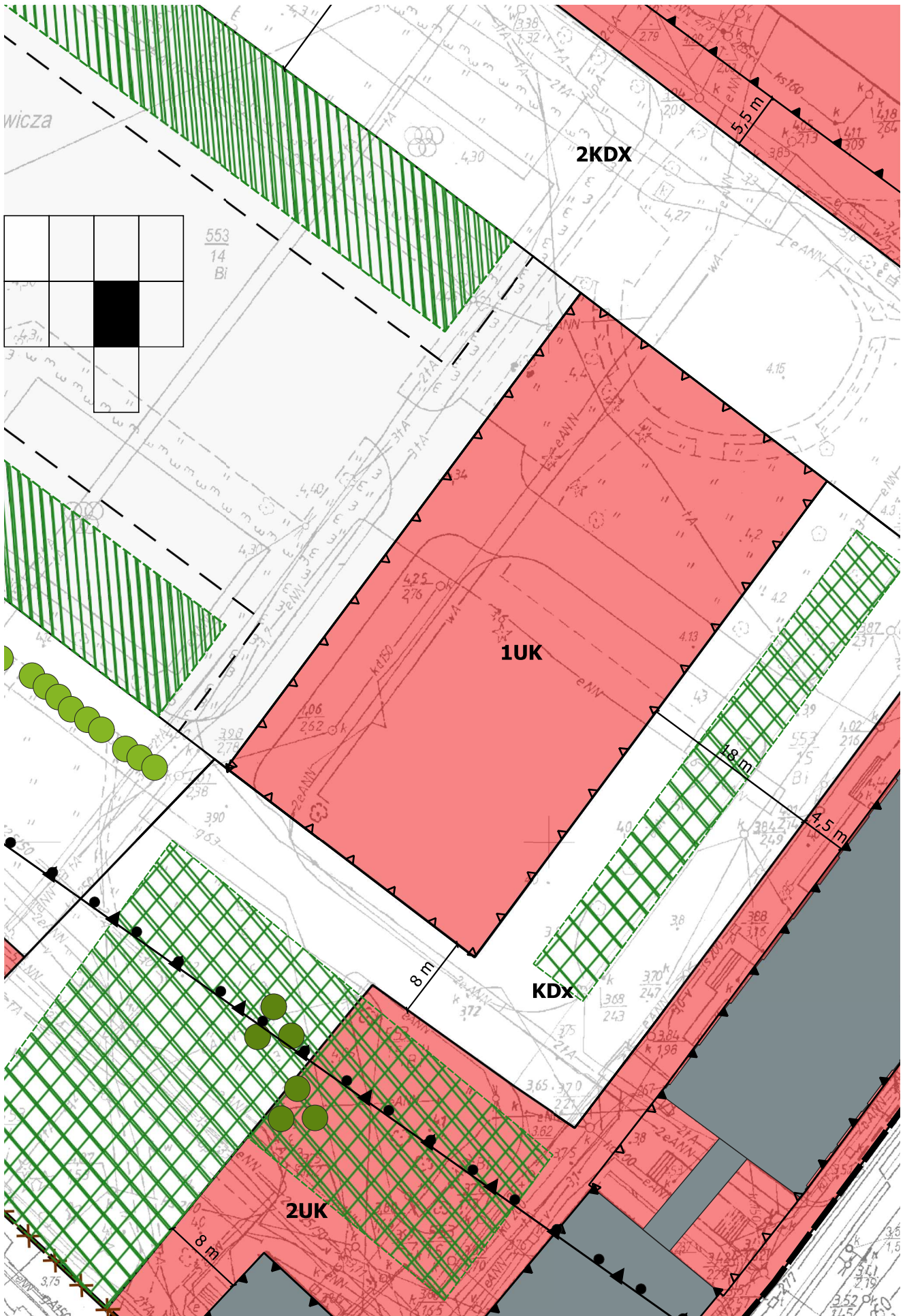
Mapę do celów planistycznych sporządzono przy wykorzystaniu:

- Mapy zasadniczej w skali 1:500 sekcje: układ 2000/15: 5.211.14.19.4.1 - 4.4; 5.211.14.24.2..
- Danych branżowych części uzbrojenia podziemnego
- Pomiaru zieleni wysokiej i pomników przyrody oraz pomiaru innych obiektów wskazanych przez projektanta
- Opracowanych geodezyjnie elementów planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające, linie regulacyjne, osie ulic)
- Danych z bazy GESUT

Informacje dodatkowe

- zakres opracowania
- Redakcja znaków zgodna z instrukcją techniczną K-1 (1979) K-1 (Podstawowa Mapa Kraju z 1998 r.)
- Mapa nadaje się do celów planistycznych w zakresie pomiaru.













0 10 20 30 40 50 m



OZNACZENIA:

-  **GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
-  **OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY**
-  **NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
-  **UA TERENY USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI**
-  **UK TERENY USŁUG KULTURY**
-  **KPP TEREN PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**
-  **KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ**
-  **KDX TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH**
-  **KDx TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO**
-  **NIEPRZEKRACZALNE GRANICE LOKALIZOWANIA PODZIEMNEGO PARKINGU**
-  **OBSZARY ZIELENI W FORMIE SZPALERÓW DRZEW**
-  **ZIELEŃ KOMPONOWANA**
-  **ZIELEŃ O WALORACH HISTORYCZNYCH**
-  **GRUPA ZABYTKOWYCH CISÓW**
-  **GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO "ŚWINOUJŚCIE I"**
-  **GRANICE TERENU GÓRNICZEGO "ŚWINOUJŚCIE I"**
-  **BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**
-  **DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE**
-  **HISTORYCZNE OGRODZENIE**

Teren objęty miejscowym planem położony jest w całości w granicach:

- 1) strefy ochronnej "B" obszaru ochrony uzdrowiskowej;
- 2) obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego "Wolin" nr 9/2017/Ł z dnia 1 grudnia 2017 r., ważną do 1 grudnia 2027 r.

Teren jest położony w całości:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) w granicach strefy czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu fk-B;
- 3) w granicach historycznego zespołu budowlanego - zabudowa dawnych koszar wraz z układem przestrzennym, historycznym ogrodzeniem, historyczną zielenią. Granice stref wymienionych w pkt 1 i pkt 2 oraz granice zespołu wymienionego w pkt 3 pokrywają się z granicami obszaru objętego miejscowym planem z wyjątkiem określonym w § 7 pkt 1 uchwały. Obszar historycznego zespołu budowlanego jest ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza do wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 lipca 2023 r. do 25 lipca 2023 r., przy czym nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu miejscowego planu wyznaczony został na dzień 8 sierpnia 2023 r. wniesiono uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2.1. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi z wyłożenia, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, zawierający uzasadnienie ich odrzucenia umieszczono poniżej.

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu im. Adama Mickiewicza, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2023 r. do 25 lipca 2023 r. (składanie uwag do 8 sierpnia 2023 r.)				
Lp.	Wnioskujący	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie
1.	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zapisów dopuszczających możliwość zastosowania dachu mansardowego o nachyleniu połaci dachowej w części przylegającej do gzymsu – do 78°, w nawiązaniu do istniejącej historycznej formy zabudowy terenu elementarnego 2UA (tzw. „Koszary Sztuki”).	działka nr 553/10 obręb 4 ul. Wyspiańskiego Hotel ”Monte Carlo” teren 3UA	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze stanowiskiem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie dachy mansardowe zostają zachowane wyłącznie w ich formie historycznej w miejscach ich obecnego występowania (akcenty w narożnikach wybranych budynków). Na terenach, na których projekt miejscowego planu dopuszcza lokalizowanie nowych budynków należy zastosować dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°. Niezastosowanie się do stanowiska WKZ skutkowałoby brakiem uzgodnienia projektu miejscowego planu, a w konsekwencji brakiem możliwości uchwalenia miejscowego planu.
2.	Osoba fizyczna	1. Wprowadzenie do planu	działka nr 553/11	1. Uwaga nieuwzględniona.

		<p>ustaleń z decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla wnioskowanej nieruchomości w 2016 r. Wspomniana decyzja obejmowała zmianę sposobu użytkowania na hotel z zapleczem gastronomicznym i wykorzystanie części Placu im. Adama Mickiewicza na potrzeby parkingowe w/w obiektu.</p> <p>2. Dopuszczenie szerokiego zakresu usług dla całej nieruchomości (pensjonatowej, hotelowej z usługami towarzyszącymi, biurowej, gastronomicznej).</p> <p>3. Powiększenie linii zabudowy wokół budynku w celu umożliwienia dobudowania do istniejącego budynku takich elementów jak: windy, balkony, rozbudowa przyziemia na cele parkingowe.</p> <p>4. Zmiana zapisów dotyczących zasad zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w następujący sposób: 0,8 miejsca postojowego na każdy lokal biurowy lub pokój hotelowy lub pensjonatowy lub 0,7 w przypadku łączenia różnych funkcji n. p.: biura + lokale pensjonatowe + gastronomia.</p> <p>5. Powiększenie działki w kierunku południowym w celu umożliwienia usytuowania miejsc parkingowych na własnej działce.</p>	<p>obręb 4</p> <p>ul. Wyspiańskiego tzw. „Koszary Sztuki”</p> <p>teren 2UA</p>	<p>Nie jest możliwe przeniesienie warunków zabudowy z 2016 r. do planu ze względu na zmianę uwarunkowań dotyczących terenu stanowiącego Plac im. Adama Mickiewicza wynikającą z ujęcia tego terenu w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto z wytycznych konserwatorskich do projektu planu wynika, że docelowo przestrzeń placu ma stać się reprezentacyjną przestrzenią publiczną, na której nie dopuszcza się realizowania parkingów nadziemnych.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Funkcje zgłoszone w uwadze zostały ujęte w projekcie planu, jednak wprowadzono dla nich ograniczenie powierzchniowe – do 25% powierzchni użytkowej.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwa zmiana linii zabudowy z uwagi na objęcie terenu ochroną konserwatorską. Ochrona przestrzeni dotyczy również historycznego usytuowania budynków, w tym linii zabudowy wyznaczonej przez historyczne budynki, oznaczonej w projekcie miejscowego planu jako linia obowiązująca. Dopuszcza się wyłącznie wysunięcie poza tę linię wyłącznie schodów i pochylni oraz dźwigów osobowych.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona. Zastosowano następujące wskaźniki: 1 stanowisko na 100 m² pow. użytkowej usług lub 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej biur.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona. Powiększenie działki przyporządkowanej do terenu 2UA zaburzy przyjęty układ komunikacyjny i strukturę reprezentacyjnego placu. Zapisy planu przewidują możliwość usytuowania części wymaganych miejsc postojowych w przyległych ciągach komunikacyjnych oraz pod powierzchnią placu w parkingu podziemnym.</p>
3.	Osoba fizyczna	Zmiana lokalizacji drogi	działka nr 554	Uwaga nieuwzględniona.

		3KDD w taki sposób, by nie przebiegała po działce nr 554.	obręb 4 skrzyżowanie ul. Wyspiańskiego i ul. Matejki teren 3UK	Wydzielenie drogi 3KDD jest niezbędne dla usprawnienia układu komunikacyjnego. Wjazd ten jest szczególnie ważny z uwagi na planowaną obsługę budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Matejki wyłącznie z tej ulicy, gdyż od strony przestrzeni placu planowana jest obsługa wyłącznie piesza.
--	--	---	--	---

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, ze zm.), Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy Miasto Świnoujście należy, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40, ze zm.), budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza przewiduje się realizację inwestycji z zakresu dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu przewiduje się konieczność pozyskania terenu na cele uzupełnienia układu komunikacyjnego (droga 3KDD), a także realizacji inwestycji stanowiących zadania własne Gminy, w tym: zagospodarowanie lub budowa terenu przestrzeni publicznej (KPP), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), publicznych ciągów pieszo-jezdných (KDX) oraz publicznego ciągu pieszego (KDX). Ponadto powstanie konieczność realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – takich jak oświetlenie placu i dróg, budowa kanalizacji deszczowej, w tym zbiorników retencyjnych, ewentualna rozbudowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Wykonywanie przez Gminę zadań własnych wynikających z uchwalenia miejscowego planu powoduje konieczność ustalenia zasad ich finansowania.

Przedsięwzięcia te zostaną rozłożone w czasie i zrealizowane stopniowo, w kolejnych latach. Gmina wykonuje zadania własne na zasadach określonych przez ustawy. Zadania własne są finansowane z budżetu Gminy Miasto Świnoujście, a w tym z podatków, opłat, wpływów z majątku własnego, darowizn. Możliwe jest również współfinansowanie zadań środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach między innymi:

- 1) dotacji unijnych,
- 2) dotacji samorządu wojewódzkiego,
- 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- 4) kredytów i pożyczek bankowych,
- 5) innych środków zewnętrznych.

Nie wyklucza się możliwości korzystania z subwencji oraz dotacji pozyskiwanych z budżetu państwa, a także realizacji zadań na podstawie umów cywilno-prawnych i wynikających z nich zasad finansowania inwestycji.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr LXXXV/661/2023

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 26 października 2023r.

Załącznik14.gml

ZBIÓR DANYCH PRZESTRZENNYCH

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;**
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

UZASADNIENIE

Rada Miasta Świnoujście podjęła w dniu 24 września 2020 r. uchwałę Nr XXXVII/291/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza. Teren objęty granicami miejscowego planu ma powierzchnię około 3,8 ha. Celem opracowania jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które ustala na tym terenie strefę koncentracji usług administracyjnych oraz strefę fk-B ochrony fizjonomii krajobrazu. Zapisy planu mają na celu określenie zasad ochrony i rewitalizacji obszaru w kierunku ochrony układu urbanistycznego zabudowy dawnych koszar wojskowych oraz umożliwienie stworzenia przestrzeni publicznej służącej mieszkańcom miasta.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym w/w uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.).

Nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ponieważ istniejące podziały podkreślają historyczny układ zabudowy – w pozostałych przypadkach zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, ze zm.);

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy 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 2023 r. poz. 1094, ze zm.), do przyjętego dokumentu dołącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że rozwiązaniem alternatywnym było dotychczasowe wykorzystanie terenu, a zasady zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z potrzebami Gminy Miasto Świnoujście, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r.

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, uzyskując wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, a następnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2023 r. do 25 lipca 2023 r., przy czym nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu miejscowego planu wyznaczony został na dzień 8 sierpnia 2023 r. Do projektu miejscowego planu zgłoszono 3 uwagi. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 21 lipca 2023 r. Prezydent Miasta Świnoujście dokonał rozstrzygnięcia uwag – dla uwag nieuwzględnionych podano uzasadnienie informujące o przyczynie nieuwzględnienia. Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą, przedstawiono Radzie Miasta Świnoujście projekt miejscowego planu do uchwalenia.

W wyniku uwzględnienia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu na terenie 2UA (tzw. Koszary Sztuki”) umożliwiono w określonym zakresie realizację usług komercyjnych, a także doprecyzowano zasady sytuowania stanowisk postojowych. Na terenie 3UA (obecnie hotel „Monte Carlo”) skorygowano wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, a także dopuszczono możliwość zjazdu na teren elementarny 3UA z drogi dojazdowej 3KDD. Na terenie 3UK wprowadzono możliwość adaptacji budynku na cele usług komercyjnych oraz zaktualizowano wskaźnik powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Nie było możliwości uwzględnienia wszystkich zgłoszonych do projektu planu uwag, ze względu na potencjał historyczny przestrzeni Placu im. Adama Mickiewicza, rygorystyczne wytyczne konserwatorskie oraz zasady projektowania urbanistycznego (np. wskaźniki stanowisk postojowych w stosunku do funkcji budynków oraz strefy dojść pieszych do parkingów). Zmiany wprowadzone w projekcie uchwały w związku z uwzględnieniem uwag nie powodowały konieczności ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu.

Bilans kosztów i wpływów zawarto w Prognozie finansowej przygotowanej w związku ze sporządzeniem miejscowego planu. Zapisy planu przewidują realizację przestrzeni publicznych, co ma wpływ na finanse publiczne.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, poniżej przedstawiony został sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zasad kształtowania krajobrazu kulturowego.

Granice opracowania zostały wyznaczone ulicami Wojska Polskiego, Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego oraz Kazimierza Pułaskiego. W wymienionym kwartale ochronie podlega układ istniejącej zabudowy oraz budynki o walorach historycznych, tj. gabaryty, kształt, geometria dachów, ale również ukształtowanie elewacji, rodzaj zastosowanych materiałów elewacyjnych. Elementami chronionymi, oprócz układu urbanistycznego, są również historyczne nasadzenia zieleni oraz fragmenty ogrodzeń. Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także określenie zasad przebudowy budynków, uzupełnienia zabudowy na podstawie wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów. Kompozycję urbanistyczną i walory architektoniczne kompleksu uzupełnia istniejąca i projektowana zieleń, także w formie szpalerów drzew.

Ustalenia planu biorą pod uwagę położenie obszaru w strefie B ochrony uzdrowiskowej, co wynika z 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.) przy uwzględnieniu obecnego zainwestowania terenu, w większości wynikającego z uwarunkowań historycznych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zespół zabudowy dawnych koszar wojskowych stanowi walor architektoniczny i krajobrazowy, który podlega ochronie na podstawie zapisów planu. Kompleks tworzą charakterystyczne budynki o atrakcyjnych formach i gabarytach dominujących w przestrzeni oraz wartościowych materiałach elewacyjnych, w większości ceramicznych z fragmentami tynku wapiennego. Ustalenia chronią nie tylko formę i układ historycznej zabudowy, ale także zróżnicowaną, atrakcyjną wizualnie geometrię dachów, nakazują zachowanie dotychczasowych walorów architektonicznych zabudowy istniejącej, zakazują rozbudowy budynków poza niewielkimi wyjątkami, a przyjęte zasady kształtowania przestrzeni publicznych zapewnią pozytywne oddziaływanie na przestrzeń.

Dopuszczenie usytuowania nowego budynku usług kultury we wnętrzu kwartału zostało poprzedzone analizami urbanistyczno-architektonicznymi oraz konsultacjami z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie. Przy formułowaniu ustaleń dla tego terenu przyjęto zasadę zachowania ciągłości widokowej pomiędzy terenem przestrzeni publicznej, tj. terenem KPP (Plac Mickiewicza) i terenem publicznego ciągu pieszego KDx (podłużny plac równoległy do Sali Teatralnej i budynku Miejskiego Domu Kultury) poprzez nakaz zastosowania szczególnych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych. Na dwóch terenach elementarnych (3UA i 4UA), na których obecnie istnieją budynki o architekturze niedostosowanej do zabudowy historycznej, wprowadzono możliwość usytuowania nowych budynków. Po zrealizowaniu nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu historyczny kwartał zostanie uzupełniony zabudową współczesną, nawiązującą gabarytami i wystrojem elewacji do istniejących budynków.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, ponadto prowadzone jest postępowanie mające na celu wpisanie istniejącego historycznego układu urbanistycznego zabudowy dawnych koszar wojskowych do rejestru zabytków. Obecnie układ przestrzenny wraz z budynkami dawnych koszar został wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Plan nie ogranicza aranżacji wnętrz budynków, natomiast przebudowa nie może zmieniać ich gabarytów, liczby kondygnacji, form dachów i ich pokryć oraz materiałów elewacyjnych.

W strefie historycznej zabudowy dopuszczono jedynie nadbudowę łącznika pomiędzy budynkiem Miejskiego Domu Kultury i Salą Teatralną. We wnętrzu kwartału wprowadzono również możliwość realizacji nowego budynku, w którym mogłaby mieścić się np. sala widowiskowa spełniająca współczesne standardy i wymogi p.poż.

Parametry dla istniejącej i projektowanej zabudowy powstały w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy czym zapisy planu ustalają, że w przypadku zniszczenia budynku objętego ochroną konserwatorską (np. w skutek zdarzeń losowych) dopuszcza się jego odbudowę z obowiązkiem odtworzenia cech charakterystycznych.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących określenia właściwych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Na obszarze planu nie wprowadzono ustaleń, które mogłyby pogorszyć stan zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Ze względu na koncentrację usług administracyjnych, a także zaplanowanie przestrzeni publicznych, na wszystkich terenach wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym nakaz niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych. Ustalono również wskaźnik stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren objęty planem jest położony w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarze koncentracji usług administracyjnych i posiada ponadprzeciętne walory architektoniczne. Ponadto jest doskonale skomunikowany oraz posiada znaczący potencjał z punktu widzenia możliwości jego udostępnienia do nawiązywania kontaktów społecznych wśród mieszkańców miasta, co stanowi o jego wysokich walorach ekonomicznych. Planowane przeznaczenie terenu nie jest konfliktogenne w stosunku do otoczenia, uwzględnia wkomponowanie proponowanej zabudowy w otoczenie, a zabudowa zrealizowana zgodnie z zapisami planu wniesie nową jakość w istniejącą przestrzeń.

7. Prawo własności

Działki objęte planem stanowią własność Gminy Miasta Świnoujście, Skarbu Państwa oraz osób prawnych i fizycznych. Zapisy planu nie ograniczają prawa własności z wyjątkiem terenu 3UK (działka nr 554 w obrębie 0004), na którym zaprojektowano wlot do kwartału (drogę dojazdową 3 KDD), konieczną do prawidłowej obsługi kwartału.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Organ właściwy do wnoszenia zapisów w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłosił wniosków w tym zakresie, jednakże parking podziemny dopuszczony na terenie KPP – pod warunkiem wykonania w formie garażu wielostanowiskowego o konstrukcji żelbetowej – mógłby pełnić w/w funkcje.

9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie stworzenia przestrzeni publicznej w obszarze Placu Mickiewicza, służącej kontaktom społecznym, uroczystościom czy będących miejscem integracji i rekreacji. Plan zawiera także wytyczne odnośnie kształtowania pozostałych przestrzeni publicznych, tzn. ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, ustalając szczególne wymogi w zakresie materiałów nawierzchni oraz kształtowania zieleni.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dopuszcza się remont stacji telefonii komórkowej z zakazem zwiększania jej parametrów.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i poinformowanie o możliwości składania wniosków (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta Świnoujście oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta);

2) ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i do prognozy oddziaływania na środowisko (ogłoszenia w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta Świnoujście oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta).

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie sporządzania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W miejscowym planie ustalono zaopatrzenie ludności w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej.

14. Wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanego w postaci wniosków i uwag; analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Uchwalenie planu nie narusza interesu publicznego. W wyniku uchwalenia planu może zostać naruszony interes prywatny poprzez konieczność dokonania wywłaszczeń na cele dróg publicznych. Zajęcie terenu prywatnego ogranicza się do utworzenia niezbędnego dojazdu wydzielonego w najmniejszym zakresie, jaki dopuszczają przepisy regulujące kształtowanie dróg publicznych. Zgłoszone uwagi zostały przeanalizowane i w możliwym zakresie uwzględnione. Nie uwzględniono tych uwag, które naruszały warunki ochrony konserwatorskiej, nie były zgodne z zasadami projektowania urbanistycznego lub nie były zgodne z celem opracowania.

15. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan obejmuje teren położony w kwartale ulic: Wojska Polskiego, Jana Matejki, Stanisława Wyspiańskiego oraz Kazimierza Pułaskiego, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-usługowych. Znajdująca się na tym obszarze zabudowa historyczna wpływa na zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym na ograniczenie intensywności zabudowy. Ze względu na położenie przy drogach publicznych nie występuje problem zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. Zapisy dotyczące komunikacji mają charakter porządkowy i skupiają się na rozdzieleniu stref ruchu pojazdów od strefy przemieszczania i przebywania pieszych. Plan zakłada zastąpienie naziemnego parkingu w centrum kwartału przez przestrzeń publiczną o wysokich walorach przestrzennych, wolną od ruchu samochodowego. Ustala się pozostawienie niewielkich enklaw stanowisk postojowych w granicach terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX, przewidziano także możliwość realizacji parkingu podziemnego pod placem.

Funkcje dopuszczone w planie to usługi biurowe i administracji, usługi kultury i edukacji, usługi turystyki, a także przestrzeń publiczna, na której mogą się odbywać uroczystości okolicznościowe. Sporządzając bilans stanowisk postojowych w ramach całego obszaru objętego planem uwzględnić należy fakt, iż zapotrzebowanie na stanowiska postojowe będzie się rozkładać na różne pory dnia, a zatem nie wystąpi potrzeba jednorazowego zapewnienia stanowisk postojowych w pełnej liczbie wynikającej z rachunku matematycznego, liczba ta powinna uwzględniać wskaźnik rozłożenia zapotrzebowania w czasie.

16. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętymi uchwałą Nr LIX/440/2018 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Świnoujście, w której wskazuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego służących uporządkowaniu kwartałów śródmiejskich.

17. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Przewiduje się wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne. Dla terenu przestrzeni publicznej KPP, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX oraz publicznego ciągu pieszego KDX nie ustalono 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 2023 r. poz. 977, ze zm.) z uwagi na fakt, iż nie nastąpi wzrost wartości tych terenów. Dla pozostałych terenów stawka została ustalona. Powstaną też koszty związane z realizacją zadań własnych przedstawione w prognozie finansowej.

18. W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych, który obejmuje następujące dane:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.