

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE
z dnia 2023 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Jana Sołtana.

Na podstawie 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 z późn.zm.) uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LIV/435/2021 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Jana Sołtana, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świnoujście, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Jana Sołtana, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 45,89 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod realizację wielofunkcyjnych obiektów i urządzeń portowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000 (pomniejszenie 1:2000 - etap uzgodnień), zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ul. Jana Sołtana”, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linia rozgraniczająca teren elementarny, stanowiąca jednocześnie granicę planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 3) przeznaczenie terenu wraz z oznaczeniem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica portu morskiego w Świnoujściu;
- 2) strefa ochrony widoczności radaru na tor wodny w cieśninie Świny;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- 4) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu: wymiarowanie linii zabudowy.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, będącą jednocześnie granicą opracowania planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym” – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
- 9) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

Dział II Przepisy ogólne Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu wg następującego schematu:

"TP.V.C – 1.07", gdzie:

- | | |
|-----------|--|
| TP | – oznacza rodzaj przeznaczenia terenu; |
| V | – oznaczenie jednostki obszarowej; |
| C | – oznaczenie jednostki planistycznej "Stocznia"; |
| 1 | – numer zmiany planu dla jednostki obszarowej V; |
| 07 | – numer terenu portowego w planie z 2004 r. |

2. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu, tj.: teren przemysłu portowego wraz z niezbędnym zapleczem, oznaczony na rysunku planu symbolem **TP**;

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **TP.V.C – 1.07**, ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto w § 14.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia terenu.

2. Przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z wewnątrzzakładowych ciągów komunikacyjnych i otoczenia infrastruktury portowej.

3. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

5. Ustala się nakaz uzbrojenia terenu w sieć infrastruktury technicznej, w szczególności w wodociąg i kanalizację sanitarną.

6. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy terenu **TP.V.C – 1.07** przekroczyć dopuszczalnych norm.

7. Na obszarze planu, przy granicy z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, do czasu jej istnienia, ustala się realizację ekranów akustycznych i przeciwpylowych z dopuszczeniem materiału przezroczystego, w zależności od wykorzystania terenu bezpośrednio z nią sąsiadującego, o wysokości nie mniejszej niż 3,0 m n.p.t. - dostosowanych do rodzaju działalności prowadzonej na terenie bezpośrednio sąsiadującym z tą zabudową.

8. W przypadku budowy lub przebudowy wewnętrznego (wewnątrzzakładowego) układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

9. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

10. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i/lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

11. Dopuszcza się wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

2. Przestrzeń w obrębie terenu elementarnego (dróg wewnętrznych i ciągów pieszych wewnątrzzakładowych) należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię typu: bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan, nawierzchnia betonowa.

Rozdział 6

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

§ 9. 1. Obszar planu w większości zlokalizowany jest w granicach portu morskiego w Świnoujściu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, z wyjątkiem północnego krańca terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze objętym przedmiotową uchwałą:

- 1) wszelkie planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony wód morskich nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego, zarówno wyglądem jak i charakterystyką świecenia świateł,
- 2) planowane oświetlenie, widoczne od strony wód morskich, powinno posiadać odpowiednie przesłony, które uniemożliwią bezpośrednie padanie promieni świetlnych „na wodę”, w celu uniknięcia oślepiania nawigatorów statków,
- 3) planowane oświetlenie nie powinno tworzyć podświetlenia tła w sąsiedztwie świetlnego oznakowania nawigacyjnego, gdyż zjawisko to jest niekorzystne z punktu widzenia zasięgu i możliwości identyfikacji świateł nawigacyjnych przez nawigatorów statków,
- 4) należy zapewnić możliwość instalacji oznakowania nawigacyjnego,
- 5) planowane zamierzenia nie mogą w żaden sposób pogorszyć parametrów pracy oznakowania nawigacyjnego znajdującego się na terenie portu morskiego w Świnoujściu oraz zasilania energetycznego znaków nawigacyjnych, a także powodować ograniczeń w dostępie służb serwisowych do znaków nawigacyjnych,
- 6) planowane prace budowlane nie mogą naruszać interesów innych podmiotów w zakresie korzystania z morskich wód wewnętrznych,
- 7) wszystkie działania należy prowadzić w taki sposób, aby w wyniku ich wykonywania nie doszło do zanieczyszczenia obszarów morskich,
- 8) przedsięwzięcia należy realizować w sposób niestwarzający zagrożenia dla ludzi i bezpieczeństwa żeglugi na obszarze morskim.

3. W odniesieniu do zagospodarowania terenu planowanego przy Nabrzeżu Zaopatrzeniowym, Nabrzeżu Komunikacyjnym, Nabrzeżu Rybackim i Nabrzeżu Rozładunkowym, położonych na działce nr 169/1 obręb Warszów 14, ustala się strefę ochrony widoczności radaru na tor wodny w cieśninie Świny pochodzącej ze stacji radarowej Krajowego Systemu Bezpieczeństwa Morskiego, zlokalizowanej poza granicami planu, na działce nr 192, obręb Warszów 14, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy nie przesłaniającej widoczności radaru, w tym budynków i budowli o wysokości istniejącej - bez zmian.

4. W obrębie nabrzeży dopuszcza się umacnianie brzegów związane między innymi z lokalizacją obiektów i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Obszar planu w niewielkiej części (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który zgodnie z art. 16 pkt 34 lit a ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) stanowi teren, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia, o których mowa w art. 77 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy Prawo wodne oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, dla nowych obiektów budowlanych, o którym mowa w art. 390 ww. ustawy Prawo wodne.
6. Obszar planu w części północno-zachodniej (zgodnie z rysunkiem planu) zlokalizowany jest w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat), dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Na obszarze planu obowiązują ograniczenia w korzystaniu z wód podziemnych wynikające z Rozporządzenia nr 3/14 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r., zmienionego rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego w ramach którego ustala się m.in.: zakaz wykonywania odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych, z wyjątkiem odwodnień krótkotrwałych nie powodujących długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych.
6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze.
7. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
8. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 10.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenu.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii nabrzeży, w obrębie granic opracowania planu.
 3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.
 4. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
 5. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 11.** 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi (ul. Jana Sołtana i ul. Ludzi Morza), poza granicami planu.
2. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum: 1 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, oraz miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych w dostosowaniu do programu zamierzenia inwestycyjnego,
 - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1) w liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi do 20,
 - b) 5% ogólnej liczby miejsc postojowych w przypadku liczby miejsc postojowych większej, niż 20,
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 zarówno w części podziemnej budynków i/lub nadziemnej i/lub na powierzchni terenu,
 - 4) dopuszcza się realizację ww. miejsc postojowych na parkingu zakładowym, zlokalizowanym na działkach nr 177/1 i 178, obręb Warszów 14, sąsiadujących z granicami planu.

3. Dopuszcza się realizację bocznicy kolejowych w powiązaniu z układem zewnętrznym.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 12.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody, w ramach dostępnych zasobów wody podziemnej lub z indywidualnych ujęć wód powierzchniowych użytkowników terenu;
 - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
 - 3) nakaz prowadzenia przewodów sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
 - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z indywidualnego ujęcia wody na cele p.poż lub z pobliskich akwenów z możliwością rezerwowania z sieci wodociągowej;
 - 6) zabezpieczenie wody do celów przeciwpożarowych - przy rozbudowie sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzeniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) lokalizację istniejącej centralnej przepompowni ścieków sanitarnych oznaczonej symbolem PP wraz z infrastrukturą towarzyszącą, pompującej ścieki pod dnem rzeki Świna w kierunku oczyszczalni miejskiej, ustala się lokalizację trasy kolektora zbiorczego ścieków skierowanego w stronę nurtu rzeki Świna oraz zbiorczych kolektorów ścieków, doprowadzających ścieki z prawobrzeżnej części Świnoujścia do przepompowni PP;
 - 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków w Świnoujściu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 3) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
 - 4) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
 - 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych sieci infrastruktury kanalizacyjnej związanych z istniejącą przepompownią PP o średnicach wynikających z przepisów odrębnych;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez teren w granicach opracowania planu.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych z zrzutem do cieśniny Świna oraz kanałów, rowów melioracyjnych lub innych urządzeń wodnych, po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - 4) dopuszczenie zastosowania wylotów kolektorów służących do wyprowadzania wód opadowych oraz roztopowych do wód cieśniny Świny, na zasadach zgodnych z przepisami

- odrębnymi;
- 5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm.
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w granicach planu lub poza nim;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
 - 3) ustala się minimalne średnice sieci gazowej: 25 mm;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele inne niż tereny komunikacji;
 - 5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się urządzenie parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 7) w strefie kontrolowanej gazociągu ustala się zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych gestora sieci;
 - 8) proces przyłączeniowy, uwzględniający rozbudowę sieci, celem przyłączenia poszczególnych obiektów, należy realizować zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej, wydanymi przez odpowiedniego gestora sieci.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) utrzymanie i rozbudowę systemu centralnego zaopatrzenia w energię cieplną;
 - 3) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 4) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez trafostacje;
 - 2) ustala się zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnienie wynikających z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu, tj.:
 - a) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii nie mniejsze niż:
 - dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV — 0,5 m (po 0,25 m, po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nn 0.4 kV — 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii).
 - 3) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;
 - 4) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
 - 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) ustala się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - a) linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - b) stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wnetrzowym.

- 7) dopuszcza się wydzielenie terenów dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych;
 - 8) realizację projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nn) będących własnością gestora sieci, realizowanych jako obiekty naziemne, wolnostojące;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczy istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 10) dopuszcza się wydzielenie terenu/-ów pod lokalizację stacji transformatorowych w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 11) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
 - 12) dopuszczenie stosowania ogniwi i paneli fotowoltaicznych z dopuszczeniem realizacji magazynu/-ów energii na zasadach zgodnych wg wymagań technicznych i technologicznych;
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych;
 - 3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
 - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
 - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych i niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
 - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;
 - 6) dopuszcza się możliwość odbioru odpadów z jednostek pływających.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także szczełgółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy przemysłu portowego wraz z niezbędnym zapleczem, oznaczonego symbolem **TP.V.C-1.07** o powierzchni 45,89 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę związaną z funkcją portu, w tym zabudowę przemysłową, produkcyjno-składową, infrastruktury stoczniowej, obiektów, urządzeń i instalacji portowych (infrastruktury portowej), składów i magazynów, usług związanych z działalnością portu oraz innej zabudowy związanej z portowym przeznaczeniem terenu, w tym obiekty administracji i biur oraz obiektów socjalnych, na których dopuszcza się obiekty kolejowego transportu

wewnątrzzakładowego;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniająca):
 - realizacja instalacji służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych w postaci instalacji fotowoltaicznych o mocy przyłączeniowej do 30 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz dopuszczeniem posadowienia magazynu/magazynów energii,
 - realizacja hal wysokiego składowania wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi i technologicznymi;
 - realizacja bocznic kolejowych i szynowego transportu wewnątrzzakładowego,
 - realizacja parkingów, placów składowych, postojowych i manewrowych,
 - realizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni,
 - dopuszcza się lokalizowanie oznakowania nawigacyjnego,
 - dopuszcza się realizację terenów o innych funkcjach niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
 - zakazuje się magazynowania i składowania substancji niebezpiecznych w ilościach kwalifikujących zakłady do tych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - zakazuje się lokalizacji farm wiatrowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy; nie dotyczy to zabudowy gospodarczej i obiektów obsługi,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 9,0,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 2% powierzchni terenu objętego planem,
 - g) dopuszcza się składowanie, prowadzenie załadunku i rozładunku materiałów sypkich, pod warunkiem zastosowania środków technologicznych, ograniczających pylenie i rozprzestrzenianie się materiału sypkiego, na granicy z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, do czasu jej istnienia, takich jak między innymi: zraszacze, obudowa, taśmociągi, zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi;
- 4) dla nabrzeży portowych ustala się:
 - a) wzdłuż stanowisk cumowniczych - pozostawienie wolnego przejścia tworzącego ścieżkę cumowniczą o szerokości nie mniejszej niż 1,2 m licząc od krawędzi odwodnej nabrzeża,
 - b) dopuszczenie możliwości przebudowy nabrzeży,
 - c) dopuszczenie lokalizacji punktów zasilania energetycznego, dostawy wody oraz zrzutu ścieków dla potrzeb jednostek pływających;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości:
 - a) dla budynków do 55,0 m m n.p.t,
 - b) dla obiektów budowlanych niebędących budynkami do 110,0 m m n.p.t,
 - c) dla budynków i obiektów budowlanych, położonych w granicach "strefy ochrony widoczności radaru na tor wodny w cieśninie Świny", zgodnie z rysunkiem planu, ustala się wysokość istniejącą - bez zmian.
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów: dowolne;
- 7) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) warunki zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych o mocy przyłączeniowej do 30 MW:
 - a) w zakresie wysokości wraz z niezbędną infrastrukturą teletechniczną ustala się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi,
 - b) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych od 0° do 90°,
 - c) dla stacji transformatorowo-rozdzielczej oraz kontenera technicznego i magazynu/-ów energii (opcjonalnie) ustala się dach płaski z dopuszczeniem dachu stromego do 35°,
 - d) projektowane odcinki sieci kablowej należy prowadzić z zachowaniem minimalnych dopuszczalnych odległości od ewentualnego istniejącego uzbrojenia podziemnego,

- e) budowę odcinka linii światłowodowej oraz linii elektroenergetycznej 0,4 kV i 15 kV należy wykonać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
 - f) nakaz wyposażenia paneli w powłokę antyrefleksyjną (eliminującą efekt tafli wody), zmniejszającą współczynnik odbicia światła od ich powierzchni;
- 9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalne wielkości działek 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 50 m,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 10) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: obowiązek uwzględnienia wymogów zawartych w **§ 9** niniejszej uchwały;
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulic: ul. Jana Sołtana i ul. Ludzi Morza, poza granicami planu,
 - b) miejsca postojowe zgodnie z **§ 11 ust. 2** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, z możliwością wykorzystania istniejącego parkingu zakładowego położonego poza granicami planu;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 12**.

Dział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Świnoujście jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: dla terenu o podstawowym rodzaju przeznaczenia **TP 20%**;

§ 16. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia przyjętego uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 kwietnia 2004 r. Nr 22 poz. 425).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

.....