

**UCHWAŁA NR XIX/150/2004  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA  
z dnia 22 stycznia 2004 roku**

w sprawie: protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia.

Na podstawie:

art. 23 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157 Nr 120 poz. 1268, 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z roku 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112, z roku 2003 r. Nr 80 poz. 717) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z roku 2003 r. Nr 80 poz. 717);

**Rada Miasta Świnoujścia uchwała, co następuje:**

- § 1. Po rozpatrzeniu nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej, **postanawia nie uwzględnić protestów opisanych w załącznikach nr 1 – 17 stanowiących integralną część niniejszej uchwały.**
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujścia.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

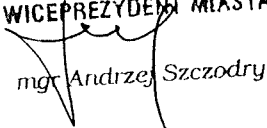
Przewodniczący Rady Miasta

  
Stanisław Bartkowiak

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 ppkt. 8, art. 23 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono Radzie Miasta do rozstrzygnięcia nie uwzględnione przez Prezydenta Miasta protesty.

Po skorygowaniu projektu planu o elementy rozstrzygnięć Rady, zostanie on wyłożony do publicznego wglądu w ograniczonym zakresie i skierowany do uchwalenia w zakładanym terminie II kw. 2004 r.

WICEPREZYDENT MIASTA  
  
mgr Andrzej Szczodry

ZAŁĄCZNIK Nr 1  
DO UCHWAŁY NRXIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciel nieruchomości: DSW"ALGA" NZOZ Jadwiga Kudła
2. Adres: ul. Żeromskiego 2 , 72 – 600 Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 38 obr. 2
5. Data wpływu protestu: 10.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu: brak zgody na przyjętą projektowaną nieprzekraczalną linię zabudowy. Składający protest wnosi o przesunięcie linii zabudowy w kierunku północnym, tak aby umożliwić zabudowę istniejącego tarasu budynku przy ulicy Żeromskiego 2 w Świnoujściu.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**U z a s a d n i e:**

***Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:***

Podnoszone przez wnioskującego ograniczenie dotyczące przebiegu linii zabudowy nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenie wiąże się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

***Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:***

*Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Żeromskiego 2 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej A – 2 , która chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177 decyzją z dnia 08.03.1991 r.). Linia zabudowy wzdłuż ulicy Żeromskiego jest elementem chronionym w/w układu urbanistycznego i nie może w sposób dowolny ulegać przesunięciu.

Przyjęta w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna jest z jej historycznym ukształtowaniem i taki jej układ był przyjęty w obowiązującym planie miejscowym.

Brak zgody na przesunięcie historycznej linii zabudowy biegnącej wzdłuż głównej osi promenady nadmorskiej nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela.

*Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy. Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” – Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło ochronę konserwatorską Dzielnicy Nadmorskiej wynikającą z decyzji z dnia 08.03.1991 r. Konserwatora Zabytków (wpis do rejestru

zabytków A 1177). Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie ochrony zabytków, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 18 ust.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Żeromskiego 2 jako znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 również podlegał rygorom i warunkom ochrony i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w zakresie przebiegu linii zabudowy wzdłuż ulicy Żeromskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 2  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciel nieruchomości: HANDWIT S.J. , 70 – 100 Szczecin ul. Gen. Dąbrowskiego 28 – 31;
2. Adres: Żeromskiego 29, 72 - 600 Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 759 obr. 2 - właściciel
5. Data wpływu protestu: 17.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:  
Właściciel wnoszący protest postuluje o dopuszczenie na nieruchomości funkcji mieszkalnej oraz zmianę zasad zagospodarowania przestrzennego terenu nieruchomości poprzez zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni parceli i zmniejszenie terenów zieleni urządzonej do 50 – 60 % powierzchni parceli.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **U z a s a d n i e n i e:**

##### *Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnioskowane przez właściciela wprowadzenie funkcji mieszkalnej na nieruchomości zabudowanej budynkiem czasowym przy ulicy Żeromskiego 29 w Świnoujściu oraz zwiększenie powierzchni zabudowy terenu do 35% nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### *Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

##### *Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Żeromskiego 29 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 , którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.). Położona jest również w obszarze A ochrony uzdrowskiej ustanowionej Statutem Uzdrowska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu leczenia uzdrowskiego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecnicze, tereny dla leczenia otwartego- przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowskiej. Dla zabudowy tej obowiązują wielkości powierzchni zabudowy do 30% i wielkości powierzchni terenów zieleni urządzonej od 50% - 60 %.

Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowskiej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej.

Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji. Brak zgody na wprowadzenie funkcji mieszkalnej oraz wskaźników PZ i IZ nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela. Należy zaznaczyć, że projekt planu przewiduje w każdym budynku pensjonatowym i hotelowym mieszkanie dla właściciela do 100 m<sup>2</sup>.

*Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Respektuje również ochronę konserwatorską Dzielnicy Nadmorskiej wynikającą z decyzji z dnia 08.03.1991 r. Konserwatora Zabytków (wpis do rejestru zabytków A 1177), ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Żeromskiego 29 jako znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 również podlegał rygorom i warunkom ochrony i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

Teren ten w w/w planie podlegał również ochronie z tytułu znajdowania się w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

ZAŁĄCZNIK Nr 3  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciel nieruchomości: [REDAKOWANE]
2. Adres: ul. Konopnickiej 4, Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 74/6 i 74/10 obr. 1 - właściciel
5. Data wpływu protestu: 17.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:  
Wnoszący protest postuluje o dopuszczenie na terenie nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 4 w Świnoujściu funkcji mieszkalnej. Nie akceptuje również przyjętych w projekcie planu narzuconych zasad dotyczących formy architektonicznej obiektów budowlanych (np. strome dachy, ograniczona kolorystyka obiektów, ograniczenia w stosowaniu materiałów budowlanych w szczególności wykończeniowych itp.).
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**Uzasadnienie:**

*Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnioskowane przez właściciela wprowadzenie funkcji mieszkalnej na nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 4 w Świnoujściu nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

Na nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 4 zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę realizuje się nowy budynek o funkcji czasowej. Projekt budowlany przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzgodniony został z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. Decyzja o pozwoleniu na budowę jest ostateczna i wiąże organ swoimi rozstrzygnięciami.

*Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

*Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Konopnickiej 4 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej A-2, którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.). Położona jest również w obszarze A ochrony uzdrowskiej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu leczenia uzdrowskiego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecznicze, tereny dla leczenia otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowskiej.

Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowiskowej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji, ponieważ jest ona sprzeczna z funkcją podstawową - uzdrowiskową. Brak zgody na wprowadzenie funkcji mieszkalnej nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela. Należy zaznaczyć, że projekt planu przewiduje w każdym budynku pensjonatowym i hotelowym mieszkanie dla właściciela do 100 m<sup>2</sup>.

*Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Respektuje również ochronę konserwatorską Dzielnicy Nadmorskiej wynikającą z decyzji z dnia 08.03.1991 r. Konserwatora Zabytków (wpis do rejestru zabytków A 1177), ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 4 jako znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 również podlegał rygorom i warunkom ochrony i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

Teren ten w w/w planie podlegał również ochronie z tytułu znajdowania się w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.



ZAŁĄCZNIK Nr 4  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciele nieruchomości: [REDAKTOWANE]
2. Adres: ul. Konopnickiej 8, Świnoujście;
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 74/2 obr. 1 - własność
5. Data wpływu protestu: 17.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:  
Wnoszący protest postulują dopuszczenie na terenie nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 8 w Świnoujściu funkcji mieszkalnej. Nie akceptują przyjętego parametru pow. zabudowy  $PZ = 0,2$  dla ich nieruchomości. Podnoszą w swoim wystąpieniu, że wielkość ich budynku nie pozwala na przystosowanie go dla funkcji wczasowej, pensjonatowej, hotelowej (pow. użytkowa 255 m<sup>2</sup>, pow. całkowita 373 m<sup>2</sup>).
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**Uzasadnienie:**

*Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Brak funkcji mieszkalnej na nieruchomości przy ul. Konopnickiej 8 oraz przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy nie stanowią naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

Na nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 8 zgodnie z zawartym aktem notarialnym sprzedaży nieruchomości istnieje budynek wczasowy.

*Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

*Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Konopnickiej 8 zabudowana jest istniejącym budynkiem o funkcji wczasowej w strefie ochrony konserwatorskiej A-2, którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Położona jest również w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu leczenia uzdrowiskowego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecznicze, tereny dla leczenia otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji wczasowej, pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowiskowej.

Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowiskowej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji, ponieważ jest ona sprzeczna z funkcją podstawową - uzdrowiskową.

Brak zgody na wprowadzenie funkcji mieszkalnej nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela. Należy zaznaczyć, że projekt planu przewiduje w każdym budynku pensjonatowym i hotelowym mieszkanie dla właściciela do 100 m<sup>2</sup>.

Odnosnie przyjętego wskaźnika zabudowy stwierdza się, że po analizie wszystkich uwarunkowań zostanie przyjęty na terenie omawianej nieruchomości w wysokości PZ= 0,3.

Stwierdzenie zawarte w operacie szacunkowym dotyczące zapisów planistycznych w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. planie nie jest zgodne ze stanem faktycznym, gdyż plan ten zawiera zapis:

„Teren istniejącej zabudowy wypoczynkowej i oddziału Szpitala Miejskiego. Podtrzymanie.”

#### *Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Uzgadniający w zakresie funkcji uzdrowiska Minister Zdrowia Departament Organizacji i Ochrony Zdrowia (uzgodnienie z dnia 15 września 2003 r. znak: OZU-074/457.1/03/WS) dla obszaru A ochrony uzdrowiskowej wśród podstawowych funkcji tego obszaru nie dopuścił do wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej i ograniczył projektowany wskaźnik zabudowy do 0,3.

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 8 jako znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 i obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej również podlegał rygorom i warunkom ochrony i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

ZAŁĄCZNIK Nr 5  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Dzierżawcy terenu: [REDAKTOWANE]
2. Adres: przejście plażowe na przedłużeniu ul. B. Prusa, Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 21 obr.1 - teren dzierżawiony od gminy na czas „nieoznaczony”;
5. Data wpływu protestu: 21.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu: wnoszący kwestionują projekt planu uważając, że wybudowali budynek trwale związany z gruntem o funkcji stanowiącej źródło utrzymania rodziny. W projekcie planu przewiduje się zajęcie działki nr 21 na cele komunikacji i wyburzenie istniejących obiektów. Poruszają również sprawę pozostawienia pawilonu „Kotwica”(obiekt obok). Wyrażają gotowość wykupu terenu dostosowania i zmodernizowania swojego pawilonu.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**Uzasadnienie:**

*Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnoszący zastrzeżenia dla terenu działki nr 21 posiadają dzierżawę na czas nieoznaczony, która może być wypowiedziana w każdym czasie bez podania przyczyn bez względu na ustalenia planu z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Obiekt pawilonu gastronomicznego usytuowany na działce został zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 14.02.1978 r. znak: GT-P.2-8380-20-78, GT-P.2-8381-20-78 z klauzulą „**pawilonu gastronomicznego tymczasowego**”. Zastrzeżenia wiążą się z faktycznym interesem strony, która zainteresowana jest kupnem działki 21 i utrwaleniem tymczasowej zabudowy a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

*Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

*Uzasadnienie faktyczne:*

Projekt planu likwiduje istniejący obiekt pawilonu handlowego z terenu działki nr 21 w celu dostosowania istniejącego ciągu komunikacyjnego pieszo – jezdnego do wymogów nowych funkcji terenu i osiągnięcia odpowiedniego standardu dzielnicy nadmorskiej w zakresie penetracji bryzy morskiej w głąb lądu tj. obszaru A uzdrowiska. Tereny przyległe do projektowanego ciągu przewidziane zostały pod funkcje sportowo – rekreacyjne oraz pensjonatowe, hotelowe, sanatoryjne. Pawilon gastronomiczny przy przejściu plażowym na osi ulicy Prusa wybudowany został na okres tymczasowy na gruncie dzierżawionym od gminy. Działka nr 21 położona jest w obszarze „A” ochrony uzdrowskiej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu

lecznictwa uzdrowiskowego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecznicze, tereny dla leczenia otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji wczasowej, pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowiskowej.

Teren działki nr 21 objęty jest również strefą K-5 ochrony krajobrazu kulturowego. Istniejący na nieruchomości obiekt o niskich walorach estetycznych nie daje się wkomponować w projektowaną zabudowę, dla której linia zabudowy cofnięta została poza obrys pawilonu. Projekt planu nie utrwała tej zabudowy. Dotyczy to nie tylko pawilonu P.Petrus, ale również baru obok - „Kotwica”. Istniejące w pasie powydmowym pawilony murowane, drewniane itp. powinny ulec likwidacji a planowana nowa zabudowa nie powinna być nimi otoczona. W tym konkretnym przypadku tymczasowość lokalizacji zawarta została również w stosownej decyzji o pozwoleniu na budowę. Utrwalenie istniejącej tymczasowej zabudowy ustaleniami nowego planu byłoby szkodliwe dla ładu przestrzennego miasta.

#### *Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 i 6 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Uzgadniający w zakresie funkcji uzdrowiska Minister Zdrowia Departament Organizacji i Ochrony Zdrowia (uzgodnienie z dnia 15 września 2003 r. znak: OZU-074/457.1/03/WS) dla obszaru A ochrony uzdrowiskowej nakazał zaprojektowanie szerokich dojazdów na plażę w celu nie ograniczania penetracji bryzy morskiej w bardziej odległe tereny dzielnicy uzdrowiskowej.

Fragment ten będzie również spełniał rolę publicznego ciągu pieszo – jezdni dla otaczających parcel budowlanych, którego obowiązek wykonania zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych spoczywa na gminie.

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., działka nr 21 obr.1 wraz z istniejącym na niej obiektem znajduje się na terenie projektowanego przejścia pieszego na plażę. Jest objęta również strefą ochrony konserwatorskiej K-5 krajobrazu kulturowego i obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej. Projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń dla działki nr 21 tylko podtrzymuje istniejące.

ZAŁĄCZNIK Nr 6  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Dzierżawca terenu: [REDAKTOWANE]
2. Adres: teren o pow. 45 m<sup>2</sup> przy ul. Piłsudskiego vis a vis kina w Świnoujściu
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protestu: Nr 84 obr.2 - teren dzierżawiony od gminy na czas „nieoznaczony”;
5. Data wpływu protestu: 24.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu: wnioskodawca kwestionuje ustalenia projektu planu zakładające likwidację istniejącego pawilonu handlowego i wnosi o zachowanie w nim istniejącej zabudowy.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**Uzasadnienie:**

*Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Pawilon handlowy przy ulicy Piłsudskiego w Świnoujściu postawiony został zgodnie z umową dzierżawy z dnia 21.11.1995 r. Nr 2330 jako obiekt tymczasowy - (§ 2 pkt. 2 umowy). Wniesione zastrzeżenia wiążą się z faktycznym interesem strony zainteresowanej utrwaleniem tymczasowej zabudowy a nie interesem prawnym, dlatego zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

*Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

*Uzasadnienie faktyczne:*

Projekt planu nie utrwała istniejącego tymczasowego pawilonu handlowego usytuowanego niemalże przed istniejącą i planowaną rozbudową budynku na nieruchomości Piłsudskiego 26 w Świnoujściu.

Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej A-2, która chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Projekt planu nie utrwała istniejącego tymczasowego obiektu, pozwala jedynie na jego tymczasowe pozostawienie. Nie wyznacza również odrębnej parceli na jego potrzeby. Utrwalenie istniejącej zabudowy ustaleniami planu byłoby szkodliwe dla ładu przestrzennego miasta.

*Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

W uchwalonym „Studium” uwzględniono granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt zmiany planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 i 6 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz .U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150). Uwzględniono również wymogi wynikające z ochrony konserwatorskiej A-2 , która chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Dodatkowo wyjaśnia się , że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r. wydierzawiony teren o pow. 45 m<sup>2</sup> wraz z istniejącym na nim tymczasowym obiektem znajdował się na terenie nie przeznaczonym pod trwałą zabudowę.

Teren dzierżawy objęty jest ustaleniami dla obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej i ochrony konserwatorskiej A -2.

Projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń dla terenu.

ZAŁĄCZNIK Nr 7  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Dzierżawca terenu: [REDAKOWANE]
2. Adres: teren o pow. 45 m<sup>2</sup> przy ul. Piłsudskiego vis a vis kina w Świnoujściu
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protestu: Nr 84 obr.2 - teren dzierżawiony od gminy na czas „nieoznaczony”;
5. Data wpływu protestu: 24.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu: wnioskodawca kwestionuje ustalenia projektu planu zakładające likwidację istniejącego pawilonu handlowego i wnosi o jego zachowanie i umożliwienie wykupu terenu na własność.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **Uzasadnienie:**

##### *Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Pawilon handlowy przy ulicy Piłsudskiego w Świnoujściu postawiony został zgodnie z umową dzierżawy z dnia 03.12.1996 r. Nr 2408 jako obiekt tymczasowy - (§ 2 pkt. 2 umowy). Wniesione zastrzeżenia wiążą się z faktycznym interesem strony zainteresowanej utrwaleniem tymczasowej zabudowy i wykupieniem terenu a nie interesem prawnym, dlatego zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### *Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

##### *Uzasadnienie faktyczne:*

Projekt planu nie utrwała istniejącego tymczasowego pawilonu handlowego usytuowanego niemalże przed istniejącą i planowaną rozbudową budynku na nieruchomości Piłsudskiego 26 w Świnoujściu.

Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej A-2, która chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Projekt planu nie utrwała istniejącego tymczasowego obiektu, pozwala jedynie na jego tymczasowe pozostawienie. Nie wyznacza również odrębnej parceli na jego potrzeby. Utrwalenie istniejącej zabudowy ustaleniami planu byłoby szkodliwe dla ładu przestrzennego miasta.

##### *Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

W uchwalonym „Studium” uwzględniono granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 i 6 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz .U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Uwzględniono również wymogi wynikające z ochrony konserwatorskiej A-2 , która chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Dodatkowo wyjaśnia się , że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., wydierzawiony teren przy ulicy Piłsudskiego o pow. 45 m2 obr. 2 wraz z istniejącym na nim tymczasowym obiektem znajdował się na terenie nie przeznaczonym pod trwałą zabudowę.

Teren dzierżawy objęty jest ustaleniami obowiązującymi dla obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej i ochrony konserwatorskiej A –2.

Projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń dla terenu.



ZAŁĄCZNIK Nr 8  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Zarządzający w imieniu właścicieli: CASANOSTRA sp. z o.o. ul. Żeromskiego 14, Świnoujście;
2. Adres: ul. Żeromskiego 14, Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 126 obr. 1 - właściciel
5. Data wpływu protestu: 24.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:
  1. Wnoszący po zapoznaniu się z projektem planu wnioskuje o wprowadzenie funkcji mieszkalnej podnosząc jednocześnie, że obecny plan taką funkcję na tej nieruchomości uwzględnia. Domaga się odszkodowania w przypadku nie uwzględnienia funkcji mieszkalnej – art. 36 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
  2. Kwestionuje, że projekt planu nie zakazuje komunikacji autobusowej wzdłuż ulicy Żeromskiego. Domaga się wprowadzenia takiego zakazu pod rygorem zapłaty odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**U z a s a d n i e n i e:**

*Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnioskowane przez właściciela wprowadzenie funkcji mieszkalnej na nieruchomości zabudowanej budynkiem czasowym przy ulicy Żeromskiego 14 w Świnoujściu oraz wprowadzenie zakazu komunikacji autobusowej wzdłuż ulicy Żeromskiego nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

*Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

*Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Żeromskiego 14 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej A-2, którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.). Położona jest również w obszarze A ochrony uzdrowiskowej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu lecznictwa uzdrowiskowego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecnicze, tereny dla lecznictwa otwartego- przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowiskowej.

Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowiskowej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej.

Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji. Brak zgody na wprowadzenie funkcji mieszkalnej nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela.

Należy zaznaczyć, że projekt planu przewiduje w każdym budynku pensjonatowym i hotelowym mieszkanie (tylko jedno w całym obiekcie) dla właściciela/współwłaścicieli do 100 m<sup>2</sup>.

Postulowane wprowadzenie zakazu komunikacji autobusowej wzdłuż ulicy Żeromskiego wykracza poza zakres ustaleń, których dokonuje się w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Odnośnie stwierdzeń dotyczących odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stwierdza się, iż w przedmiotowym przypadku rzeczywisty obraz wpływu ustaleń planu po jego uchwaleniu na wartość nieruchomości ujawni się dopiero w momencie dokonania szczegółowej wyceny przez rzeczoznawcę na moment transakcji sprzedaży nieruchomości. Wówczas w zależności od wyników wyceny nieruchomości przy ulicy Żeromskiego zostaną zastosowane odpowiednie przepisy.

#### *Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt zmiany planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150). Respektuje również ochronę konserwatorską Dzielnicy Nadmorskiej wynikającą z decyzji z dnia 08.03.1991 r. Konserwatora Zabytków (wpis do rejestru zabytków A 1177), ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Żeromskiego 14 jako znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 również podlegał rygorom i warunkom ochrony i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

Teren ten podlegał również ochronie z tytułu znajdowania się w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

ZAŁĄCZNIK Nr 9  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

w sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Występujący: Stowarzyszenie Ekologiczne Światowid, 03-703 Warszawa ul. Olszowa 8 m 104.
2. Obszar Dzielnicy Nadmorskiej;
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer terenu, którego dotyczy protest: obszar położony na północ od ul. Żeromskiego i Uzdrowskiej;
5. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:  
Wnoszący protest kwestionują proponowaną w projekcie planu zabudowę terenów powydmowych uznając ją za niezgodną z ustawą o ochronie przyrody i Konstytucją RP.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **Uzasadnienie:**

##### *Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Proponowane w projekcie planu zagospodarowanie pasa terenu po przeciwnej stronie bulwaru przy ul. Żeromskiego i dalej Uzdrowskiej nie może naruszać obowiązujących przepisów o ochronie przyrody i z nimi związanymi przepisami – tj. aktów wyższego rzędu. Zgłoszone zastrzeżenia nie wiążą się z interesem prawnym stowarzyszenia. W związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### *Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

Nie uwzględnia się protestu kwestionującego zasadę zabudowy terenu położonego na północ od ul. Żeromskiego i ul. Uzdrowskiej.

Projekt planu został przygotowany zgodnie z uchwałami: Rady Miejskiej Świnoujścia z dnia 23 kwietnia 1996 r. ( nr XXXIV/205/96) oraz Rady Miejskiej Świnoujścia z dnia 20 sierpnia 1996 r. ( nr XXXIX/225/96), które narzucały przyjęcie zagospodarowania w oparciu o prace ogólnopolskiego konkursu urbanistycznego Stowarzyszenia Architektów Polskich dla Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia .

Założenia urbanistyczne projektu planu uwzględniają specyfikę terenów nadmorskich Świnoujścia, gdzie rokrocznie przybywa lądu o szerokości ok. 1,5 m.

Głównym celem planu było przywrócenie historycznej atrakcyjności Dzielnicy Nadmorskiej poprzez jej przybliżenie do morza i zastosowanie rozwiązań zwiększających jej „otwarcie” na morze.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż projektowana zabudowa na północ od istniejącej promenady będzie miała charakter mało intensywny, z dużą ilością terenów zieleni urządzonej korytarzy ekologicznych.

Teren objęty jest obszarem „A” ochrony uzdrowskiej.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych obszarem „A” ochrony uzdrowskiej muszą być zgodne z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowskach i

lecznictwie uzdrowiskowym, dlatego muszą ujmować warunki Ministerstwa Zdrowia zarówno dla terenu zabudowy historycznej (nie wprowadzanie dodatkowej funkcji mieszkaniowej) jak i w części z zabudową nowoprojektowaną (respektować muszą warunki dot. wskaźników zabudowy oraz zieleni).

Projektowana zabudowa jest kształtowana w pasie na północ od istniejącej promenady głównie w pasie wydmy brunatnej. Dla uproszczenia wydma brunatna – jako nie objęta ochroną, jest nazywana w planie jako pas powydmy. Tereny te już obecnie są we fragmentach zainwestowane trwałą bądź tymczasową zabudową (m.in. basen, „Słodkie Centrum”, „Gryf” i szereg innych obiektów).

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało wykonaniem inwentaryzacji zieleni oraz sporządzeniem opracowania przyrodniczego analizującego wpływ projektowanej zabudowy na stan środowiska. Jak wynika z tego opracowania ogromny wpływ na całość warunków przyrodniczych wywiera prowadzona działalność człowieka:

- destrukcyjna - taka jak ruch turystyczny, prace inżynierskie, pożary, zanieczyszczenia powietrza, hałas
- stabilizacyjna – sztuczne umacnianie wałów wydmy wprowadzanie sztucznych nasadzeń leśnych na utrwalonych fragmentach wydmy.

Cały teren wydmy białej i częściowo szarej leży w pasie technicznym administrowanym przez Urząd Morski w Szczecinie odpowiedzialnym za bezpieczeństwo i ochronę lądu.

Na Wyspie Uznam w lewobrzeżnej części Świnoujścia rola wydmy białej i szarej to głównie rola ochronna lądu stanowiąca zabezpieczenie istniejącej Dzielnicy Nadmorskiej przed zalaniem i naporem wiatrów. Zatem wydmy te nie stanowią pełnej naturalnej formy siedliska przyrodniczego ponieważ są ogradzane i nasadzone przez człowieka.

Przy ustalaniu warunków zagospodarowania pasa na północ od istniejącej promenady uwzględniono wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Ministerstwa Zdrowia.

Projekt planu nie narusza hierarchii źródeł prawa, która została wyraźnie określona w art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

ZAŁĄCZNIK Nr 10  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciel nieruchomości: [REDAKOWANE]
2. Adres: ul. B. Prusa 9, Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: nr 80 obr. 1 - właściciel
5. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:  
Wnoszący protest postuluje o dopuszczenie na terenie nieruchomości przy ulicy B. Prusa 9 w Świnoujściu funkcji mieszkalnej.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **Uzasadnienie:**

##### *Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnioskowane przez właściciela wprowadzenie funkcji mieszkalnej na nieruchomości przy ulicy B. Prusa 9 w Świnoujściu nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### *Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

##### *Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy B. Prusa 9 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej A-2, którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.). Położona jest również w obszarze „A” ochrony uzdrowskiej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu lecznictwa uzdrowskiego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecznicze, tereny dla lecznictwa otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowskiej. Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowskiej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji, ponieważ jest ona sprzeczna z funkcją podstawową - uzdrowską. Brak zgody na wprowadzenie funkcji mieszkalnej nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela. Należy zaznaczyć, że projekt planu przewiduje w każdym budynku pensjonatowym i hotelowym mieszkanie dla właściciela do 100 m<sup>2</sup>.

##### *Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy

o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Respektuje również ochronę konserwatorską Dzielnicy Nadmorskiej wynikającą z decyzji z dnia 8.03.1991 r. Konserwatora Zabytków (wpis do rejestru zabytków A 1177), ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy B. Prusa 9 podlegał ochronie z tytułu znajdowania się w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej i A – 2 konserwatorskiej - projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Dzierżawca terenu: [REDAKTOWANE]
2. Adres: przejście plażowe na przedłużeniu ul. B. Prusa, Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 23 obr.1 - teren dzierżawiony od gminy na czas „nieoznaczony”;
5. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu: wnoszący go kwestionują projekt planu uważając, że wybudowali budynek trwale związany z gruntem o funkcji stanowiącej źródło utrzymania rodziny. W projekcie planu przewiduje się zajęcie działki nr 23 na cele komunikacji i wyburzenie istniejących obiektów. Poruszają również sprawę pozostawienia pawilonu „Kotwica”(obiekt obok). Wyrażają gotowość wykupu terenu, na którym stoi pawilon i deklarują chęć jego modernizacji.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **Uzasadnienie:**

##### *Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnoszący zastrzeżenia dla terenu działki nr 23 posiadają dzierżawę na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia.

Obiekt pawilonu gastronomicznego usytuowany na działce został zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę z klauzulą „**pawilonu gastronomicznego tymczasowego**”.

Zastrzeżenia wiążą się z faktycznym interesem strony, która zainteresowana jest kupnem działki 23 i utrwaleniem poprzez polepszenie tymczasowej zabudowy a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### *Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

##### *Uzasadnienie faktyczne:*

Projekt planu likwiduje istniejący obiekt pawilonu handlowego z terenu działki nr 23 w celu dostosowania istniejącego ciągu komunikacyjnego pieszo – jezdnego do wymogów nowych funkcji terenu i osiągnięcia odpowiedniego standardu dzielnicy nadmorskiej w zakresie penetracji bryzy morskiej w głąb lądu tj. obszaru „A” uzdrowiska. Tereny przyległe do projektowanego ciągu przewidziane zostały pod funkcje sportowo – rekreacyjne oraz pensjonatowe, hotelowe, sanatoryjne.

Pawilon gastronomiczny przy przejściu plażowym na przedłużeniu ulicy B. Prusa wybudowany został na okres tymczasowy na gruncie dzierżawionym od gminy.

Działka nr 23 położona jest w obszarze „A” ochrony uzdrowskiej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu leczenia uzdrowskiego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecnicze, tereny dla

lecznictwa otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji wczasowej, pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowskiej.

Teren działki nr 23 objęty jest również strefą K-5 ochrony krajobrazu kulturowego. Istniejący na nieruchomości obiekt o niskich walorach estetycznych nie daje się wkomponować w projektowaną zabudowę, dla której linia zabudowy cofnięta została poza obrys pawilonu. Projekt planu nie utrwała tej zabudowy. Dotyczy to nie tylko pawilonu P. Gontarek, ale również baru obok - „Kotwica” na który się powołują w swoim piśmie. Istniejące w pasie powydymowym pawilony murowane, drewniane itp. powinny ulec likwidacji a planowana nowa zabudowa nie powinna być nimi otoczona. W tym konkretnym przypadku tymczasowość lokalizacji zawarta została również w stosownej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Utrwalenie istniejącej tymczasowej zabudowy ustaleniami nowego planu powodowałoby nieodwracalne szkodliwe skutki dla ładu przestrzennego miasta.

#### *Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowskiej dla Uzdrowska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 i 6 ustawy o uzdrowskach i lecznictwie uzdrowskim (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Uzgardniający w zakresie funkcji uzdrowska Minister Zdrowia Departament Organizacji i Ochrony Zdrowia (uzgodnienie z dnia 15 września 2003 r. znak: OZU-074/457.1/03/WS) dla obszaru A ochrony uzdrowskiej nakazał zaprojektowanie szerokich dojsć na plażę w celu nie ograniczania penetracji bryzy morskiej w bardziej odległe tereny dzielnicy uzdrowskiej.

Fragment ten będzie również spełniał rolę publicznego ciągu pieszo – jezdno dla otaczających parcel budowlanych, którego obowiązek wykonania zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych spoczywa na gminie.

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujście Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., działka nr 23 obr.1 wraz z istniejącym na niej obiektem znajdowała się na terenie projektowanego przejścia pieszo na plażę. Jest objęta również strefą ochrony konserwatorskiej K-5 krajobrazu kulturowego i obszarem „A” ochrony uzdrowskiej.

Projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń dla działki nr 23 tylko podtrzymuje istniejące.



ZAŁĄCZNIK Nr 12  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciele nieruchomości: [REDAKTOWANE]
2. Adres: ul. Konopnickiej 6, Świnoujście
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: nr 74/5 obr. 1 - właściciele
5. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
6. Przedmiot protestu:  
Wnoszący protest postuluje o dopuszczenie na terenie nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 6 w Świnoujściu funkcji mieszkalnej.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**Uzasadnienie:**

*Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:*

Wnioskowane przez właściciela wprowadzenie funkcji mieszkalnej na nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 6 w Świnoujściu nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym strony a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

*Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:*

*Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Konopnickiej 6 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej A-2, którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.). Położona jest również w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu leczenia uzdrowiskowego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecznicze, tereny dla leczenia otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowiskowej. Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowiskowej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji, ponieważ jest ona sprzeczna z funkcją podstawową - uzdrowiskową. Brak zgody na wprowadzenie funkcji mieszkalnej nie ogranicza dotychczas posiadanych praw właściciela. Należy zaznaczyć, że projekt planu przewiduje w każdym budynku pensjonatowym i hotelowym mieszkanie dla właściciela do 100 m<sup>2</sup>.

*Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy

o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowskiej dla Uzdrowska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowskach i lecznictwie uzdrowskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Respektuje również ochronę konserwatorską Dzielnicy Nadmorskiej wynikającą z decyzji z dnia 8.03.1991 r. Konserwatora Zabytków (wpis do rejestru zabytków A 1177), ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).

Dodatkowo wyjaśnia się , że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Konopnickiej 6 podlegał ochronie z tytułu znajdowania się w obszarze „A” ochrony uzdrowskiej i A – 2 konserwatorskiej - projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.

ZAŁĄCZNIK Nr 13  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

w sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Wnoszący: [REDACTED]
2. Teren, którego dotyczy:
  - Działki o numerach 6 – 49 w obrębie 1 i od 3 do 10 w obrębie 2.
  - protest kwestionuje urbanistyczne założenia projektu planu, które dotyczą terenów na północ od ul. Żeromskiego oraz parceli z zabudową istniejącą położonych wzdłuż ul. Żeromskiego
3. Kwalifikacja wystąpienia: **protest**.
4. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
5. Przedmiot protestu:
  - a) Wnoszący protest kwestionuje wprowadzenie zabudowy w pasie tzw. „terenów powydumowych”, gdyż jego zdaniem w istotny sposób wpłynie to na warunki użytkowe wszystkich posesji dotychczas usytuowanych przy bulwarze ul. Żeromskiego, oraz w sposób drastyczny zmieni charakter i atrakcyjność funkcji pensjonatowo-hotelowej posesji oznaczonych w projekcie planu jako: 60 Uh do 80 Uh.  
Kwestionuje jednocześnie wymóg zachowania dotychczasowych funkcji hotelowych oraz bezwarunkowy zakaz wtórnego podziału istniejących parcel.  
Wnoszący protest twierdzi, że wprowadzenie tych zapisów wpłynie w sposób istotny na obniżenie wartości posesji usytuowanych przy bulwarze St. Żeromskiego.
  - b) Wnoszący protest twierdzi, iż uznanie pasa terenu po północnej i północno-wschodniej stronie bulwaru St. Żeromskiego za „teren powydumowy” jest naruszeniem obowiązujących przepisów o ochronie przyrody i naruszy istniejącą równowagę ekologiczną. Kwestionuje następnie zapisy dotyczące poszanowania wartościowej zieleni wysokiej, jako pozbawione praktycznego znaczenia wobec braku mapy z inwentaryzacją istniejącego drzewostanu z określeniem, które z istniejących drzew może być usunięte.
  - c) Wnoszący protest wskazuje na sprzeczność pomiędzy częścią opisową, a częścią rysunkową projektu planu, polegającą na różnicy pomiędzy kształtowaniem „szachownicowym” zabudowy na rysunku, a „pierzajowym” określonym w opisie do projektu planu.  
Podnosi również, iż plan arbitralnie określa obszar oraz miejsce przyszłej inwestycji kubaturowej bez możliwości skonfrontowania tego warunku z istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi oraz stanem zadrzewienia działki.
  - d) Wnoszący protest kwestionuje sposób zabudowy pasa na północ od ul. Żeromskiego, wskazując na sprzeczność z wymogiem ochrony układu historycznego (strefa A-2) oraz na naruszenie ustaleń wynikających z „obowiązku ochrony krajobrazu brzegu morskiego” (K-5).

- e) Wnoszący protest kwestionuje objęcie ochroną konserwatorską budynku na działce numer 124 położonej przy ul. Żeromskiego 15 i wnosi o usunięcie tej ochrony.
- f) Wnoszący protest uznaje za niezbędne wstrzymanie dalszego procedowania projektu planu w części dotyczącej terenów „zmiany przeznaczenia terenów określonych jako powydmowe na tereny budowlane” i wnosi o zmianę przyjętego zagospodarowania tego pasa, tj. zachowanie dotychczasowego naturalnego stanu przyrodniczego obszaru z dopuszczeniem wyłącznie okazjonalnej zabudowy o charakterze kulturalno-wypoczynkowym i luźnej zabudowy pawilonowej.  
Wnosi również o wprowadzenie wymogu obowiązku sporządzenia operatu ochrony środowiska i walorów przyrodniczo – krajobrazowych ww. terenów dla każdej z dopuszczonych w skorygowanym projekcie planu inwestycji na ww. terenach.

#### 6. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **Uzasadnienie:**

##### ***Dot. kwalifikacji wystąpienia:***

Wskazane przez wnoszącego protest ograniczenia i zastrzeżenia wiążą się wyłącznie z interesem faktycznym strony, a nie z interesem prawnym.

Możliwość zmiany zagospodarowania pasa terenu po przeciwnej stronie bulwaru przy ul. Żeromskiego, twierdzenie o naruszeniu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, twierdzenie o obniżeniu wartości posesji i generalnie kwestionowanie przyjętych założeń urbanistycznych, nie wiąże się z interesem prawnym podmiotu kwestionującego projekt i nie stanowią naruszenia prawa materialnego.

W związku powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### ***Dot. rozstrzygnięcia protestu:***

Ad a)

##### ***Uzasadnienie faktyczne:***

Nie uwzględnia się protestu kwestionującego zasadę zabudowy pasa powydmowego.

Projekt został przygotowany zgodnie z uchwałami: Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. (Nr XXXIV/205/96) oraz Rady Miejskiej z dnia 20 sierpnia 1996 r.

(Nr XXXIX/225/96), które narzucały przyjęcie zagospodarowania w oparciu o prace konkursu urbanistycznego Stowarzyszenia Architektów Polskich dla Dzielnicy Nadmorskiej. Założenia urbanistyczne projektu planu uwzględniają specyfikę terenów nadmorskich Świnoujścia, gdzie rokrocznie przybywa łądu o szerokości ok. 1,5 m.

Głównym celem planu było przywrócenie historycznej atrakcyjności Dzielnicy Nadmorskiej poprzez jej przybliżenie do morza i zastosowanie rozwiązań zwiększających jej „otwarcie” na morze.

Wnoszący protest podnosi że nowa zabudowa spowoduje zmniejszenie atrakcyjności istniejącej zabudowy. Sytuacja taka nie powinna mieć miejsca wobec realizacji ujętego w projekcie „salonu kurortu”, zabudowy mało intensywnej wkomponowanej w zieleń przy równoczesnym procesie likwidacji pawilonów o niskim standardzie estetycznym i funkcjonalnym.

W przedmiotowym przypadku rzeczywisty obraz wpływu ustaleń planu na wartość posesji ujawni się dopiero w momencie dokonania szczegółowej wyceny przez rzeczoznawcę na moment transakcji sprzedaży nieruchomości.

Wówczas w zależności od wyników sporządzonej wyceny, w stosunku do nieruchomości przy ul. Żeromskiego zostaną zastosowane odpowiednie przepisy.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż projektowana zabudowa na północ od istniejącej promenady będzie miała charakter mało intensywny, zaś 70 % nieruchomości stanowią mają tereny zieleni urządzonej.

#### *Uzasadnienie prawne:*

Przyjęte zapisy projektu planu muszą być zgodne z prawomocnymi uchwałami Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. ( nr XXXIV/205/96).

Teren objęty jest obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej muszą być zgodne z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym, dlatego muszą ujmować warunki Ministerstwa Zdrowia zarówno dla terenu zabudowy historycznej ( nie wprowadzanie dodatkowej funkcji mieszkaniowej), jak i w części z zabudową nowoprojektowaną ( respektować muszą warunki dot. wskaźników zabudowy oraz zieleni).

Teren z zabudową historyczną objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej A-2. Chroni ona historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej muszą być zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dlatego muszą ujmować warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla terenu zabudowy historycznej (wymóg zakazu wtórnego podziału istniejących parcel), oraz nowoprojektowanej zabudowy w pasie bezpośrednio przyległym do zabudowy historycznej (wymóg projektowania nowych obiektów w skali nie stanowiącej konkurencji dla obiektów istniejących).

Ad b)

#### *Uzasadnienie faktyczne:*

Projektowana zabudowa w pasie na północ od istniejącej promenady jest kształtowana głównie w pasie wydmy brunatnej. Dla uproszczenia wydma brunatna – jako nie objęta ochroną, jest nazywana w planie jako pas powydmy.

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało wykonaniem inwentaryzacji zieleni oraz sporządzeniem opracowania przyrodniczego, analizującego wpływ projektowanej zabudowy na stan środowiska.

Jak wynika z tego opracowania ogromny wpływ na całość warunków przyrodniczych wywiera prowadzona działalność człowieka:

- destrukcyjna - taka jak ruch turystyczny, prace inżynierskie, pożary, zanieczyszczenia powietrza, hałas;
- stabilizacyjna – sztuczne umacnianie wałów wydmy, wprowadzanie sztucznych nasadzeń leśnych na utrwalonych fragmentach wydmy.

Cały teren wydmy białej i częściowo szarej leży w pasie technicznym administrowanym przez Urząd Morski w Szczecinie który jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo i ochronę lądu.

Rolą wydmy białej i szarej na Wyspie Uznam w lewobrzeżnej części Świnoujścia jest ochrona lądu i zabezpieczenie Dzielnicy Nadmorskiej przed zalaniem. Zatem wydmy te nie stanowią pełnej naturalnej formy siedliska przyrodniczego.

*Uzasadnienie prawne:*

Ustawy - prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. zawierają przepisy, jakie muszą być stosowane na terenach wartościowych przyrodniczo i ich powołanie jest wystarczające dla zapewnienia właściwej ochrony środowiska przyrodniczego.

Akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie może regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu .

Ad c)

*Uzasadnienie faktyczne:*

Wskazana sprzeczność zostanie skorygowana. Miejsce przeszłej zabudowy jest efektem rozważenia i uwzględnienia wszystkich występujących na tym terenie uwarunkowań : konserwatorskich, przyrodniczych oraz wynikających z ochrony uzdrowiskowej.

*Uzasadnienie prawne :*

Teren położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w pobliżu strefy A-2 ochrony konserwatorskiej, strefie K-5 ochrony krajobrazu.

Konieczność uwzględnienia występujących na tym terenie uwarunkowań wynika z przepisów:

- ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym
- ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
- ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody.

Ad d)

*Uzasadnienie faktyczne*

Projektowaną zabudowę dopuszcza się głównie w pasie wydmy brunatnej nie objętej ścisłą ochroną, która fragmentarycznie została zabudowana trwałą bądź tymczasową zabudową ( m.in. basen , „Słodkie Centrum, „Gryf”).

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało wykonaniem inwentaryzacji zieleni oraz sporządzeniem opracowania przyrodniczego, analizującego wpływ projektowanej zabudowy na stan środowiska.

Opracowania te zostały uwzględnione przy formułowaniu ustaleń projektu planu.

Przy ustalaniu warunków zagospodarowania pasa na północ od istniejącej promenady uwzględniono wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków , Przyrody oraz Ministerstwa Zdrowia.

Projekt zmiany planu uzyskał uzgodnienia tych organów.

Panoramę miasta od strony morza stanowi obecnie naturalna dziko rosnąca zieleń.

Historyczna zabudowa jest niewidoczna. Nie można więc tu mówić o zmianie historycznego charakteru tej panoramy.

Projektowana czterokondygnacyjna zabudowa o niskiej intensywności , oddalona od brzegu morskiego o ok. 200 – 300 m nie wpłynie negatywnie na „ krajobraz brzegu morskiego” oraz panoramę miasta od strony morza.

*Uzasadnienie prawne*

Teren położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w pobliżu strefy A-2 ochrony konserwatorskiej, strefie K-5 ochrony krajobrazu.

Uwzględniono w projekcie planu uwarunkowania wynikające z następujących przepisów:

- ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
- ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody;

Ad e)

Budynek usytuowany na działce 124 przy ul. Żeromskiego 15 jest ujęty w ewidencji konserwatorskiej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie. Ostatni wykaz konserwator przekazał pismem z dnia 30.07.1993 r. znak: PSOZ/Sz-n/III/5340/85/93. Ponadto nieruchomość zabudowana przy ulicy Żeromskiego 15 ujęta jest w większym obszarze dzielnicy nadmorskiej wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr A1177 z dnia 8.03.1991 r. Do rejestru zabytków decyzją tą wpisano układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową i zielenią.

Ad f)

*Uzasadnienie faktyczne*

Odrzuca się postulat wstrzymania dalszego procedowania nad projektem i nie uwzględnia się wniosku o inne zagospodarowanie terenów niż zaproponowane w projekcie.

Określone przez Radę Miasta w uchwałach o przystąpieniu do projektu planu kierunki założeń miały na celu przywrócenie jej historycznej atrakcyjności i są sprzeczne ze złożonym postulatem.

Miasto zamierza dokonać głębokich zmian w zagospodarowaniu przestrzeni, mając na względzie wszelkie określone prawem uwarunkowania. Wnioskowany przez „Multimar” sp. z o.o. kierunek zmian kontynuujący w zasadzie dotychczasową jakość zabudowy dzielnicy jest być może korzystny dla właściciela parceli przy ul. Żeromskiego 15, natomiast nie jest korzystny dla kompleksowego rozwoju Dzielnicy Nadmorskiej.

Postulat wprowadzenia wymogu obowiązku sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, czy też prognozy na etapie projektowania - nie może być uwzględniony, gdyż akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należącej do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być sprzeczne z nimi.

*Uzasadnienie prawne:*

Przyjęte zapisy projektu planu muszą być zgodne z prawomocnymi uchwałami Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. ( nr XXXIV/205/96) oraz Rady Miejskiej z dnia 20 sierpnia 1996 r. ( nr XXXIX/225/96) o przystąpieniu do zmiany planu.

Teren objęty jest obszarem „A” ochrony uzdrowskiej.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych obszarem „A” ochrony uzdrowskiej są zgodne z ustawą z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowskach i lecznictwie uzdrowskim, dlatego muszą ujmować warunki Ministerstwa Zdrowia.

Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej A-2.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej są zgodne z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dlatego muszą ujmować warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ZAŁĄCZNIK Nr 14  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

w sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Wnoszący: „Multimar” sp. z o.o., 71-151 Szczecin ul. Konopnickiej 29/2.
2. Teren, którego dotyczy:
  - Działki o numerach 6 – 49 w obrębie 1 i od 3 do 10 w obrębie 2.
  - protest kwestionuje urbanistyczne założenia projektu planu, które dotyczą terenów na północ od ul. Żeromskiego oraz parceli z zabudową istniejącą położonych wzdłuż ul. Żeromskiego
3. Kwalifikacja wystąpienia: **protest**.
4. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
5. Przedmiot protestu:

a) Wnoszący protest kwestionuje wprowadzenie zabudowy w pasie tzw. „terenów powydumowych”, gdyż jego zdaniem w istotny sposób wpłynie to na warunki użytkowe wszystkich posesji dotychczas usytuowanych przy bulwarze ul. Żeromskiego, oraz w sposób drastyczny zmieni charakter i atrakcyjność funkcji pensjonatowo-hotelowej posesji oznaczonych w projekcie planu jako: 60 Uh do 80 Uh.

Kwestionuje jednocześnie wymóg zachowania dotychczasowych funkcji hotelowych oraz bezwarunkowy zakaz wtórnego podziału istniejących parcel.

Wnoszący protest twierdzi, że wprowadzenie tych zapisów wpłynie w sposób istotny na obniżenie wartości posesji usytuowanych przy bulwarze St. Żeromskiego.

- b) Wnoszący protest twierdzi, iż uznanie pasa terenu po północnej i północno-wschodniej stronie bulwaru St. Żeromskiego za „teren powydumowy” jest naruszeniem obowiązujących przepisów o ochronie przyrody i naruszy istniejącą równowagę ekologiczną. Kwestionuje następnie zapisy dotyczące poszanowania wartościowej zieleni wysokiej, jako pozbawione praktycznego znaczenia wobec braku mapy z inwentaryzacją istniejącego drzewostanu z określeniem, które z istniejących drzew może być usunięte.
- c) Wnoszący protest wskazuje na sprzeczność pomiędzy częścią opisową, a częścią rysunkową projektu planu, polegającą na różnicy pomiędzy kształtowaniem „szachownicowym” zabudowy na rysunku, a „pierzewowym” określonym w opisie do projektu planu.  
Podnosi również, iż plan arbitralnie określa obszar oraz miejsce przyszłej inwestycji kubaturowej bez możliwości skonfrontowania tego warunku z istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi oraz stanem zadrzewienia działki.
- d) Wnoszący protest kwestionuje sposób zabudowy pasa na północ od ul. Żeromskiego, wskazując na sprzeczność z wymogiem ochrony układu historycznego (strefa A-2) oraz na naruszenie ustaleń wynikających z „obowiązku ochrony krajobrazu brzegu morskiego” (K-5).



- e) Wnoszący protest kwestionuje objęcie ochroną konserwatorską budynku na działce numer 124 położonej przy ul. Żeromskiego 15 i wnosi o usunięcie tej ochrony.
- f) Wnoszący protest uznaje za niezbędne wstrzymanie dalszego procedowania projektu planu w części dotyczącej terenów „zmiany przeznaczenia terenów określonych jako powydmowe na tereny budowlane” i wnosi o zmianę przyjętego zagospodarowania tego pasa, tj. zachowanie dotychczasowego naturalnego stanu przyrodniczego obszaru z dopuszczeniem wyłącznie okazjonalnej zabudowy o charakterze kulturalno-wypoczynkowym i luźnej zabudowy pawilonowej.  
Wnosi również o wprowadzenie wymogu obowiązku sporządzenia operatu ochrony środowiska i walorów przyrodniczo – krajobrazowych ww. terenów dla każdej z dopuszczonych w skorygowanym projekcie planu inwestycji na ww. terenach.

#### 6. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

#### **Uzasadnienie:**

##### ***Dot. kwalifikacji wystąpienia:***

Wskazane przez wnoszącego protest ograniczenia i zastrzeżenia wiążą się wyłącznie z interesem faktycznym strony, a nie z interesem prawnym.

Możliwość zmiany zagospodarowania pasa terenu po przeciwnej stronie bulwaru przy ul. Żeromskiego, twierdzenie o naruszeniu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, twierdzenie o obniżeniu wartości posesji i generalnie kwestionowanie przyjętych założeń urbanistycznych, nie wiąże się z interesem prawnym podmiotu kwestionującego projekt i nie stanowią naruszenia prawa materialnego.

W związku powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### ***Dot. rozstrzygnięcia protestu:***

Ad a)

##### ***Uzasadnienie faktyczne:***

Nie uwzględnia się protestu kwestionującego zasadę zabudowy pasa powydmowego.

Projekt został przygotowany zgodnie z uchwałami: Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. (Nr XXXIV/205/96) oraz Rady Miejskiej z dnia 20 sierpnia 1996 r. (Nr XXXIX/225/96), które narzucały przyjęcie zagospodarowania w oparciu o prace konkursu urbanistycznego Stowarzyszenia Architektów Polskich dla Dzielnicy Nadmorskiej. Założenia urbanistyczne projektu planu uwzględniają specyfikę terenów nadmorskich Świnoujścia, gdzie rokrocznie przybywa łądu o szerokości ok. 1,5 m.

Głównym celem planu było przywrócenie historycznej atrakcyjności Dzielnicy Nadmorskiej poprzez jej przybliżenie do morza i zastosowanie rozwiązań zwiększających jej „otwarcie” na morze.

Wnoszący protest podnosi że nowa zabudowa spowoduje zmniejszenie atrakcyjności istniejącej zabudowy. Sytuacja taka nie powinna mieć miejsca wobec realizacji ujętego w projekcie „salonu kurortu”, zabudowy mało intensywnej wkomponowanej w zieleń przy równoczesnym procesie likwidacji pawilonów o niskim standardzie estetycznym i funkcjonalnym.

W przedmiotowym przypadku rzeczywisty obraz wpływu ustaleń planu na wartość posesji ujawni się dopiero w momencie dokonania szczegółowej wyceny przez rzeczoznawcę na moment transakcji sprzedaży nieruchomości.

Wówczas w zależności od wyników sporządzonej wyceny, w stosunku do nieruchomości przy ul. Żeromskiego zostaną zastosowane odpowiednie przepisy.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż projektowana zabudowa na północ od istniejącej promenady będzie miała charakter mało intensywny, zaś 70 % nieruchomości stanowią mają tereny zieleni urządzonej.

*Uzasadnienie prawne:*

Przyjęte zapisy projektu planu muszą być zgodne z prawomocnymi uchwałami Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. ( nr XXXIV/205/96).

Teren objęty jest obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej muszą być zgodne z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym, dlatego muszą ujmować warunki Ministerstwa Zdrowia zarówno dla terenu zabudowy historycznej ( nie wprowadzanie dodatkowej funkcji mieszkaniowej), jak i w części z zabudową nowoprojektowaną ( respektować muszą warunki dot. wskaźników zabudowy oraz zieleni).

Teren z zabudową historyczną objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej A-2. Chroni ona historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8.03.1991 r.).

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej muszą być zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dlatego muszą ujmować warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla terenu zabudowy historycznej (wymóg zakazu wtórnego podziału istniejących parcel), oraz nowoprojektowanej zabudowy w pasie bezpośrednio przyległym do zabudowy historycznej (wymóg projektowania nowych obiektów w skali nie stanowiącej konkurencji dla obiektów istniejących).

Ad b)

*Uzasadnienie faktyczne:*

Projektowana zabudowa w pasie na północ od istniejącej promenady jest kształtowana głównie w pasie wydmy brunatnej. Dla uproszczenia wydma brunatna – jako nie objęta ochroną, jest nazywana w planie jako pas powydmy.

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało wykonaniem inwentaryzacji zieleni oraz sporządzeniem opracowania przyrodniczego, analizującego wpływ projektowanej zabudowy na stan środowiska.

Jak wynika z tego opracowania ogromny wpływ na całość warunków przyrodniczych wywiera prowadzona działalność człowieka:

- destrukcyjna - taka jak ruch turystyczny, prace inżynierskie, pożary, zanieczyszczenia powietrza, hałas;
- stabilizacyjna – sztuczne umacnianie wałów wydmy, wprowadzanie sztucznych nasadzeń leśnych na utrwalonych fragmentach wydmy.

Cały teren wydmy białej i częściowo szarej leży w pasie technicznym administrowanym przez Urząd Morski w Szczecinie który jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo i ochronę lądu.

Rolą wydmy białej i szarej na Wyspie Uznam w lewobrzeżnej części Świnoujścia jest ochrona lądu i zabezpieczenie Dzielnicy Nadmorskiej przed zalaniem. Zatem wydmy te nie stanowią pełnej naturalnej formy siedliska przyrodniczego.

*Uzasadnienie prawne:*

Ustawy - prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. zawierają przepisy, jakie muszą być stosowane na terenach wartościowych przyrodniczo i ich powołanie jest wystarczające dla zapewnienia właściwej ochrony środowiska przyrodniczego.

Akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie może regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu .

Ad c)

*Uzasadnienie faktyczne:*

Wskazana sprzeczność zostanie skorygowana. Miejsce przeszłej zabudowy jest efektem rozważenia i uwzględnienia wszystkich występujących na tym terenie uwarunkowań : konserwatorskich, przyrodniczych oraz wynikających z ochrony uzdrowiskowej.

*Uzasadnienie prawne :*

Teren położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w pobliżu strefy A-2 ochrony konserwatorskiej, strefie K-5 ochrony krajobrazu.

Konieczność uwzględnienia występujących na tym terenie uwarunkowań wynika z przepisów:

- ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym
- ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
- ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody.

Ad d)

*Uzasadnienie faktyczne*

Projektowaną zabudowę dopuszcza się głównie w pasie wydmy brunatnej nie objętej ścisłą ochroną, która fragmentarycznie została zabudowana trwałą bądź tymczasową zabudową ( m.in. basen , „Słodkie Centrum, „Gryf”).

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało wykonaniem inwentaryzacji zieleni oraz sporządzeniem opracowania przyrodniczego, analizującego wpływ projektowanej zabudowy na stan środowiska.

Opracowania te zostały uwzględnione przy formułowaniu ustaleń projektu planu.

Przy ustalaniu warunków zagospodarowania pasa na północ od istniejącej promenady uwzględniono wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków , Przyrody oraz Ministerstwa Zdrowia.

Projekt zmiany planu uzyskał uzgodnienia tych organów.

Panoramę miasta od strony morza stanowi obecnie naturalna dziko rosnąca zieleń.

Historyczna zabudowa jest niewidoczna. Nie można więc tu mówić o zmianie historycznego charakteru tej panoramy.

Projektowana czterokondygnacyjna zabudowa o niskiej intensywności , oddalona od brzegu morskiego o ok. 200 – 300 m nie wpłynie negatywnie na „ krajobraz brzegu morskiego” oraz panoramę miasta od strony morza.

*Uzasadnienie prawne*

Teren położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w pobliżu strefy A-2 ochrony konserwatorskiej, strefie K-5 ochrony krajobrazu.

Uwzględniono w projekcie planu uwarunkowania wynikające z następujących przepisów:

- ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
- ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody;

Ad e)

Budynek usytuowany na działce 124 przy ul. Żeromskiego 15 jest ujęty w ewidencji konserwatorskiej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie. Ostatni wykaz konserwator przekazał pismem z dnia 30.07.1993 r. znak: PSOZ/Sz-n/III/5340/85/93. Ponadto nieruchomość zabudowana przy ulicy Żeromskiego 15 ujęta jest w większym obszarze dzielnicy nadmorskiej wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr A1177 z dnia 8.03.1991 r. Do rejestru zabytków decyzją tą wpisano układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową i zielenią.

Ad f)

*Uzasadnienie faktyczne*

Odrzuca się postulat wstrzymania dalszego procedowania nad projektem i nie uwzględnia się wniosku o inne zagospodarowanie terenów niż zaproponowane w projekcie.

Określone przez Radę Miasta w uchwałach o przystąpieniu do projektu planu kierunki założeń miały na celu przywrócenie jej historycznej atrakcyjności i są sprzeczne ze złożonym postulatem.

Miasto zamierza dokonać głębokich zmian w zagospodarowaniu przestrzeni, mając na względzie wszelkie określone prawem uwarunkowania. Wnioskowany przez „Multimar” sp. z o.o. kierunek zmian kontynuujący w zasadzie dotychczasową jakość zabudowy dzielnicy jest być może korzystny dla właściciela parceli przy ul. Żeromskiego 15, natomiast nie jest korzystny dla kompleksowego rozwoju Dzielnicy Nadmorskiej.

Postulat wprowadzenia wymogu obowiązku sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, czy też prognozy na etapie projektowania - nie może być uwzględniony, gdyż akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należącej do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być sprzeczne z nimi.

*Uzasadnienie prawne:*

Przyjęte zapisy projektu planu muszą być zgodne z prawomocnymi uchwałami Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. ( nr XXXIV/205/96) oraz Rady Miejskiej z dnia 20 sierpnia 1996 r. ( nr XXXIX/225/96) o przystąpieniu do zmiany planu.

Teren objęty jest obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych obszarem „A” ochrony uzdrowiskowej są zgodne z ustawą z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym, dlatego muszą ujmować warunki Ministerstwa Zdrowia.

Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej A-2.

Zasady zagospodarowania dla terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej są zgodne z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dlatego muszą ujmować warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ZAŁĄCZNIK Nr 15  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

w sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Wnoszący: [REDAKTOWANE]
2. Teren, którego dotyczy:  
Obszar opracowywanego planu dla Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia.
3. Kwalifikacja wystąpienia: **protest**.
4. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
5. Przedmiot protestu:  
Wnoszący kwestionuje podjętą procedurę do planu zagospodarowania przestrzennego dla Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia w odniesieniu do uchwalonego „Studium” oraz planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonego 9 grudnia 1994 r.  
Stwierdza ponadto, że naruszona została procedura prawna wynikająca z wymogu określenia stawek procentowych służących naliczeniu opłat wynikających z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu**.

**U z a s a d n i e n i e :**

***Dot. kwalifikacji wystąpienia:***

Wskazane przez wnoszącego protesty, uwagi i zastrzeżenia nie wiążą się z jego interesem prawnym.

W związku powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

***Dot. rozstrzygnięcia protestu:***

Na podstawie uchwał Nr XXXIV/205/96 z dnia 23.04.1996 r. i Nr XXXIX/255/1996 z dnia 20.08.1996 r. Zarząd Miasta Świnoujścia w roku 1996 r. przystąpił do opracowania projektu zmiany planu dla obszaru Dzielnicy Nadmorskiej.

Opracowywany projekt planu jest zgodny z uchwalonym przez Radę Miasta Świnoujścia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” (uchwała Nr LXVII/422/2002 z dnia 5 lipca 2002 r.).

W ustaleniach „Studium” w głównych kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie funkcji rekreacyjno – turystycznej w strefie SU (strefie Wyspy Uznam) przyjęto – „rozbudowę Dzielnicy Nadmorskiej w kierunku wschodnim, zachodnim i północnym”.

Uznano te tereny za obszar przekształceń przestrzennych, co zostało przedstawione w części graficznej „Studium” jako „nowe struktury przestrzenne”.

Opracowywany projekt planu uwzględnia powyższe kierunki zawarte w „Studium”.

Obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – opracowywany był i uchwalony został w trybie starej ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r. Dz. U. Nr 17 poz. 99 z roku 1989 z późniejszymi zmianami. Plan ten uchwalony w roku 1994 r. tj. 8 lat przed „Studium” nie odzwierciedla jego ustaleń, a w wielu fragmentach wręcz różni się od „Studium”.

Projekt nowego planu po uchwaleniu będzie nowym prawem miejscowym.

Podjęta w roku 1996 przez Radę Miasta Świnoujścia procedura w przedmiocie opracowania planu określała „uszczegółowienie sposobu zagospodarowania terenów na obszarze objętym opracowaniem, wynikające zarówno z charakteru planu, zaleceń pokonkursowych, jak i spełnienia potrzeb i oczekiwań miasta w zakresie uzyskania dodatkowych terenów pod inwestycje”.

Procedura podjęta w tym trybie stanowi pełnoprawną procedurę zmierzającą do uchwalenia nowego planu, a teren nim objęty został określony w załączniku graficznym do uchwał. Dodatkowo należy podkreślić, że powyższa procedura prowadzona jest nadal w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a nie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na którą powołuje się wnoszący protest.

Odnosnie zastrzeżeń dot. procedury prawnej wynikającej z wymogu określenia stawek procentowych należy stwierdzić, iż w § 132 wykładanego projektu planu określona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

ZAŁĄCZNIK Nr 16  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

w sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Wnoszący: „Multimar” Sp. o.o. , 71-151 Szczecin ul. M. Konopnickiej 29/2.
2. Teren, którego dotyczy:  
Obszar opracowywanego planu Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia.
3. Kwalifikacja wystąpienia: **protest**.
4. Data wpływu protestu: 27.10.2003 r.
5. Przedmiot protestu:  
Wnoszący kwestionuje podjętą procedurę do planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Nadmorskiej Świnoujścia w odniesieniu do uchwalonego „Studium” oraz obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonego 9 grudnia 1994 r.  
Stwierdza ponadto, że naruszona została procedura prawna wynikająca z wymogu określenia stawek procentowych służących naliczeniu opłat wynikających z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu**.

#### **Uzasadnienie:**

##### ***Dot. kwalifikacji wystąpienia:***

Wskazane przez wnoszącego protesty, uwagi i zastrzeżenia nie wiążą się z jego interesem prawnym.

W związku powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

##### ***Dot. rozstrzygnięcia protestu:***

Na podstawie uchwał Nr XXXIV/205/96 z dnia 23.04.1996 r. i Nr XXXIX/255/1996 z dnia 20.08.1996 r. Zarząd Miasta Świnoujścia w roku 1996 r. przystąpił do opracowania projektu zmiany planu dla obszaru Dzielnicy Nadmorskiej.

Opracowywany projekt planu jest zgodny z uchwalonym przez Radę Miasta Świnoujścia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” (uchwała Nr LXVII/422/2002 z dnia 5 lipca 2002 r.).

W ustaleniach „Studium” w głównych kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie funkcji rekreacyjno – turystycznej w strefie SU (strefie Wyspy Uznam) przyjęto – „rozbudowę Dzielnicy Nadmorskiej w kierunku wschodnim, zachodnim i północnym”.

Uznano te tereny za obszar przekształceń przestrzennych, co zostało przedstawione w części graficznej „Studium” jako „nowe struktury przestrzenne”.

Opracowywany projekt planu uwzględnia powyższe kierunki zawarte w „Studium”.

Obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – opracowywany był i uchwalony został w trybie starej ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r. Dz. U. Nr 17 poz. 99 z roku 1989 z późniejszymi zmianami. Plan ten uchwalony w roku 1994 r. tj. 8 lat przed „Studium” nie odzwierciedla jego ustaleń, a w wielu fragmentach wręcz różni się od „Studium”.

Projekt nowego planu po uchwaleniu będzie nowym prawem miejscowym.

Podjęta w roku 1996 przez Radę Miasta Świnoujścia procedura w przedmiocie w/w opracowania określała „uszczegółowienie sposobu zagospodarowania terenów na obszarze objętym opracowaniem, wynikające zarówno z charakteru planu, zaleceń pokonkursowych, jak i spełnienia potrzeb i oczekiwań miasta w zakresie uzyskania dodatkowych terenów pod inwestycje”.

Procedura podjęta w tym trybie stanowi pełnoprawną procedurę zmierzającą do uchwalenia nowego planu, a teren nim objęty został określony w załączniku graficznym do uchwał. Dodatkowo należy podkreślić, że powyższa procedura prowadzona jest nadal w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosnie zastrzeżeń dot. procedury prawnej wynikającej z wymogu określenia stawek procentowych należy stwierdzić, iż w § 132 wykładanego projektu planu określona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.



ZAŁĄCZNIK Nr 17  
DO UCHWAŁY NR XIX/150/2004  
z dnia 22 stycznia 2004 roku  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIA

W sprawie protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obejmującego obszar Dzielnicy Nadmorskiej.

1. Właściciele nieruchomości: [REDAKTOWANE]
2. Adres: Prusa 8, Świnoujście;
3. Kwalifikacja wystąpienia: protest
4. Numer działki, której dotyczy protest: Nr 111 obr. 1 - własność
5. Data wpływu protestu: 17.11.2003 r. (uwzględnia się do rozpatrzenia z uwagi na wcześniejsze zastrzeżenia właścicieli wniesione do wstępnego wyłożenia)
6. Przedmiot protestu:  
Wnoszący protest postulują wydzielenie z działki nr 111 o powierzchni 947 m<sup>2</sup> odrębnej nieruchomości umożliwiającej lokalizację budynku o charakterze mieszkalno-pensjonatowym.
7. Sposób rozstrzygnięcia: **nie uwzględnienie protestu.**

**U z a s a d n i e:**

***Dotyczące kwalifikacji wystąpienia:***

Brak zgody na podział nieruchomości w celu realizacji budynku mieszkalno-pensjonatowego nie stanowi naruszenia prawa materialnego. Zastrzeżenia wiążą się z interesem faktycznym stron, a nie interesem prawnym, w związku z powyższym wystąpienie zostało zakwalifikowane do kategorii protestu.

***Dotyczące rozstrzygnięcia protestu:***

*Uzasadnienie faktyczne:*

Nieruchomość przy ulicy Prusa 8 zabudowana jest istniejącym budynkiem o funkcji mieszkalnej w strefie ochrony konserwatorskiej A-2, którą chroni historyczny układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową (wpis do rejestru zabytków A 1177, decyzja z dnia 8 marca 1991 r.).

Położona jest również w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej ustanowionej Statutem Uzdrowiska Świnoujście (Uchwała Nr XVI/131/73 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 31 stycznia 1973 r.) Obszar ten spełnia rolę ochronną dla procesu leczenia uzdrowiskowego, ponieważ to na jego terenie panują najkorzystniejsze warunki dla tej działalności. W jego obrębie tworzy się zakłady przyrodolecznicze, tereny dla leczenia otwartego - przestrzenie służące terenoterapii, klimatoterapii, baseny kąpielowe itp. Pożądane są również obiekty o funkcji czasowej, pensjonatowej, hotelowej, sanatoryjnej jako towarzyszące funkcji uzdrowiskowej.

Funkcja mieszkalna w obszarze A ochrony uzdrowiskowej sprowadza się jedynie do podtrzymania już istniejącej. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów o tej funkcji, ponieważ jest ona sprzeczna z funkcją podstawową - uzdrowiskową.

Analiza przeprowadzona przez projektanta planu wykazała, iż nie jest możliwy podział istniejącej działki nr 111 znajdującej przy ul. Prusa 8 o powierzchni 947 m<sup>2</sup> na dwie części

(frontową i tylną), albowiem działka jest zbyt mała dla wnioskowanego celu, gdyż zabudowa w obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej musi się ograniczyć do 30 % powierzchni działki. Jednocześnie na terenie tym zgodnie z warunkami konserwatorskimi występuje zakaz wtórnego podziału historycznie ukształtowanych niewielkich jak dla tej dzielnicy parcel.

*Uzasadnienie prawne:*

Sprawy ładu przestrzennego na terenie gminy zgodnie z art. 7 ust.1 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy.

Realizując te zadania gmina Świnoujście uchwaliła w dniu 5 lipca 2002 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia”- Uchwała Nr LXVII/442/2002.

Uchwalone „Studium” uwzględniło granice obszaru „A” ochrony uzdrowiskowej dla Uzdrowiska Świnoujście. Projekt planu respektuje powyższe ustalenia w zakresie uzdrowiska, ponieważ ich naruszenie byłoby sprzeczne z art. 3 ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (z dnia 17 czerwca 1966 r. Dz. U. z 1966 r. Nr 23 poz. 150).

Uzgadniający w zakresie funkcji uzdrowiska Minister Zdrowia Departament Organizacji i Ochrony Zdrowia (uzgodnienie z dnia 15 września 2003 r. znak: OZU-074/457.1/03/WS) dla obszaru A ochrony uzdrowiskowej wśród podstawowych funkcji tego obszaru nie dopuścił do wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej i ograniczył projektowany wskaźnik zabudowy do 30% powierzchni terenu nieruchomości.

Dodatkowo wyjaśnia się, że w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia uchwalonym przez Radę Miejską Świnoujścia Uchwałą Nr X/45/94 z dnia 9 grudnia 1994 r., teren nieruchomości przy ulicy Prusa 8 jako znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej A-2 i obszarze „A” ochrony uzdrowiskowej również podlegał rygorom i warunkom ochrony i projekt planu nie wprowadza nowych ograniczeń w tym zakresie.