

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

WUA.6727.27.2022.AM



Świnoujście, 01 marca 2022 r.

**Przedsiębiorstwo Energetyki
Ciepłej Sp. z o.o.**
ul. Daszyńskiego 2
72-600 Świnoujście

Dotyczy: wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 22/9 i 23/6 obręb 0010, przy ul. Daszyńskiego w Świnoujściu

W odpowiedzi na wniosek z dnia 17 lutego 2022 r. (l.dz.7453/2022), Wydział Urbanistyki i Architektury informuje, że na terenie objętym wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, Obszaru II, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 07.08.2012r. poz. 1858).

Zgodnie z ww. planem:

- **dz. nr 22/9 obręb 0010 położona jest na terenach elementarnych:**
 - **TT.II.D.04 – tereny techniczne**, ustalenia dla danego terenu elementarnego zawierają §46 i §171 tekstu planu,
 - **CM/U.II.D.02 – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług** (§42 i §169) – w niewielkim fragmencie,
 - **25.II.KD.D (ulica nowoprojektowana) - tereny komunikacji drogowej**, ulica dojazdowa kategorii gminnej (§205 i §235),
 - **13.II.KD.L - tereny komunikacji drogowej** ulica lokalna kategorii gminnej (§205 i §219) – w niewielkim fragmencie,
 - **14.II.KD.L - tereny komunikacji drogowej**, ulica lokalna kategorii powiatowej (§205 i §220) – w niewielkim fragmencie;
- **dz. nr 23/6 obręb 0010 położona jest na terenach elementarnych:**
 - **CM/U.II.D.02 – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług** (§42 i §169) – w niewielkim fragmencie,
 - **25.II.KD.D (ulica nowoprojektowana) - tereny komunikacji drogowej**, ulica dojazdowa kategorii gminnej (§205 i §235).

Dodatkowe informacje:

- zapisy dotyczące warunków ochrony „teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35” są nieaktualne. Ww. teren nie znajduje się w obszarze górniczym, gdyż Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WOŚ.III.7422.2.2013.ZZ z dnia 17.06.2016, granice terenu zostały zmienione;
- w zakresie regulowanym uchwałą Nr XII/164/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla Gminy Miasto Świnoujście (tzw. Uchwały Krajobrazowej) **ustalenia planu miejscowego nie obowiązują!**

Załączniki:

- Nr 1- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obszaru II, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 07.08.2012r. poz. 1858).
- Nr 2- Legenda z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obszaru II, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 07.08.2012r. poz. 1858).
- Nr 3- Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia obszaru II, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/206/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 czerwca 2012 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 07.08.2012r. poz. 1858) – w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Adresat;
2. a/a.

z up. PREZYDENTA MIASTA

pan

mgr inż. arch. Joanna Dąbrowska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Opłaty skarbowej w kwocie

110 zł
(słownie zł: *sto dziesięć*)
raci 00/100
dokonano przelewem na rachunek bankowy
nr 95 1240 3814 1111 0010 0005 0033
w dniu *01.03.2022*
Data *01.03.22* Podpis *flu*



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Załącznik do pisma NR1
znak KU.A.6427.21.2022.AM
z dnia 01.03.2022r.

Szczecin, dnia 7 sierpnia 2012 r.

Poz. 1858

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej; ZUW
Data: 2012-08-07 14:09:32

UCHWAŁA NR XXVI/206/2012 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 21 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście,
Obszaru II.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647 t. j.) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

DZIAŁ I USTALENIA WSTĘPNE

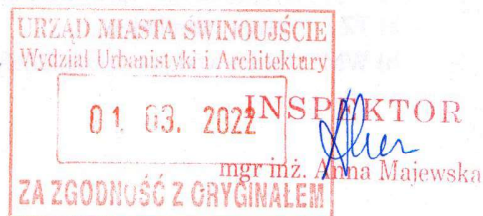
Rozdział 1 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/227/04 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 22 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla Obszaru II, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 5 lipca 2002 r., wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście w dniu 24 września 2009 r. oraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście w dniu 8 września 2011 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, Obszaru II, o łącznej powierzchni 651,337 ha, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki o numerach od 1 - 34 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” - stanowiący załącznik nr 35 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 36 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 37 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje lewobrzeżną część miasta ograniczoną granicą państwa, ulicami: Stefana Żeromskiego, Bałtycką, Wojska Polskiego, Konstytucji 3 Maja, Marynarzy, nabrzeżem Basenu Zimowego, drogą dojazdową do portu, ulicami: Kontradmirala Włodzimierza Steyera, Lutycką, Grunwaldzką, Krzywą na południe następnie poprzez teren leśny i rolny równoległe do ulicy Grunwaldzkiej na zachód do granicy. Granice planu ustala rysunek planu stanowiący załączniki nr 1-34 do niniejszej uchwały.



2. Ustalenia planu regulują:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

3. Dla potrzeb zapisu ustaleń planu tereny podzielono na budowlane, niebudowlane i tereny komunikacji. Podział terenów na tereny budowlane, niebudowlane i tereny komunikacji oraz podział tych terenów ze względu na kategorie użytkowania terenu jest wiążącym ustaleniem planu.

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) MM tereny wyłącznie mieszkaniowe, w tym MM/MN - tereny wyłącznie mieszkaniowe dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej oraz MM/MW - tereny wyłącznie mieszkaniowe dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej,
 - b) OM tereny ogólnomieszkaniowe, w tym OM/MN - tereny ogólnomieszkaniowe dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej oraz OM/MW - tereny ogólnomieszkaniowe dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej,
 - c) SM śródmiejskie tereny mieszkaniowe,
 - d) CM/U tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
 - e) OG/U tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
 - f) UT tereny urządzeń turystycznych i sportowych,
 - g) TT tereny techniczne,
 - h) PE teren przemysłu wydobywczego;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) KD tereny komunikacji drogowej,
 - b) KS tereny zaplecza komunikacji samochodowej;
- 3) tereny niebudowlane:
 - a) ZL tereny leśne,
 - b) ZP tereny zieleni parkowej,
 - c) ZD/R tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
 - d) TO tereny otwarte;
- 4) tereny, dla których nie wprowadza się ustaleń planu:
 - a) TZ tereny zamknięte,
 - b) WM teren wód powierzchniowych morskich.



Rozdział 2

GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego planem;
- 3) ustaleń dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia dotyczące wyznaczonych w planie terenów elementarnych i rysunek planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

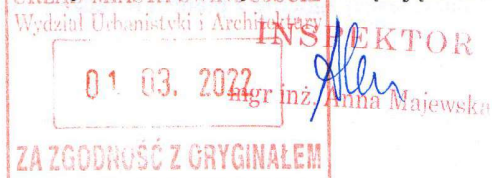
4. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielienia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki planistycznej oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: MM/MN.II.B.09 oraz numer kolejnego wydzielienia wewnętrznego np.: II.B.09/1;
- 2) dla kategorii terenów wyłącznie mieszkaniowych i ogólnomieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie: MW - dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i MN - dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, np.: OM/MW.10;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 08.II.KD.L oraz numer kolejnego wydzielienia wewnętrznego np.: 08/1.II.KD.L.

5. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

§ 4. Ileć w uchwale występuje termin:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - budynków stałych i tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) dopuszczalne jest cofnięcie w stosunku do obowiązującej linii zabudowy do 1/3 długości elewacji frontowej budynku,
 - b) dopuszczalne jest wysunięcie elementów elewacji frontowej takich jak: daszki, balkony, schody zewnętrzne, wiatrołapy na odległość do 1,4 m przed obowiązującą linią zabudowy,
 - c) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz obiektów towarzyszących takich jak budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany zlokalizowanych w odległości minimum 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy „HZ” - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
- 7) linie rozgraniczające tereny elementarne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;



- 8) linie rozgraniczające wydzielienia wewnętrzne - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego wskazane w ustaleniach i na rysunku planu - stanowią one dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;
- 9) linie podziału terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki - linie te określone są jako:
 - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu - określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 10) działka - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647 t. j.);
- 11) kategoria przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 12) reklama - należy przez to rozumieć graficzną formę przekazu, informacji o działalności gospodarczej, oferowanym produkcie itp. mającą na celu pozyskanie odbiorcy;
- 13) szyld - należy przez to rozumieć informację wizualną zawierającą oznaczenie siedziby podmiotu gospodarczego i instytucji oraz miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, nazwę lub imię i nazwisko podmiotu gospodarczego, określenie działalności gospodarczej;
- 14) funkcja podstawowa - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie, dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia ani obniżenia rangi funkcji podstawowej poprzez: usytuowanie, przeważający udział powierzchni, sposób użytkowania terenu, powodowaną uciążliwość;
- 15) małe domy mieszkalne - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne o ilości od 3 do 6 lokali mieszkalnych;
- 16) miejsca obsługi podróżnych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne urządzenia techniczne oraz usługi służące obsłudze podróżnych lokalizowane jako urządzenia i usługi stanowiące funkcję uzupełniającą przy parkingach i stacjach paliw.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział I USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. Dla potrzeb zapisu ustaleń planu i ustalenia ogólnych zasad kształtowania ładu przestrzennego teren opracowania podzielony został na następujące jednostki planistyczne:

- 1) jednostka planistyczna II.A - „Przejście Ahlbeck”;
- 2) jednostka planistyczna II.B - „Osiedla”;
- 3) jednostka planistyczna II.C - „Śródmiejska”;
- 4) jednostka planistyczna II.D - „Basen Zimowy”;
- 5) jednostka planistyczna II.E - „Graniczna”.

§ 6. Dla jednostki planistycznej **II.A „Przejście Ahlbeck”** obejmującej teren pomiędzy granicą państwa oraz ulicami: Stefana Żeromskiego, Bałtycką i Wojska Polskiego ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dominującą funkcją terenu jednostki jest ochrona kompleksu zieleni leśnej stanowiącej fragment korytarza ekologicznego objętego obszarem Natura 2000 PLH320019 Wolin - Uznam, oraz istotną w kompozycji urbanistycznej miasta strefę buforową pomiędzy terenem miejskim a granicą państwa;
- 2) na terenie leśnym, w granicach określonych w ustaleniach dla poszczególnych jednostek elementarnych, dopuszcza się jedynie ekstensywne zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;



- 3) u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Bałtyckiej dopuszcza się lokalizację nowego centrum usługowo-handlowego o znaczeniu transgranicznym z kompleksem obiektów sportowych obejmujących halę sportowo-widowiskową, z dopuszczeniem basenu kąpielowego oraz usług towarzyszących z zapleczem parkingowym. Centrum w kompozycji urbanistycznej miasta stanowić ma dominantę podkreślającą wjazd na teren kraju i w granice miasta Świnoujścia.

§ 7. Dla jednostki planistycznej **II.B „Osiedla”** obejmującej teren pomiędzy ulicą Zamkową, planowaną ulicą 07.II.KD.L, zachodnim obrzeżem terenów zabudowy mieszkaniowej i planowaną ulicą 15.II.KD.L, oraz ulicami 03.II.KD.G (Grunwaldzką) i 02.II.KD.G (11-go Listopada) ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dominującą funkcją terenu jest funkcja mieszkaniowa, w przeważającej części dla potrzeb zabudowy jedno rodzinnej;
- 2) dla zapewnienia czytelności kompozycji urbanistycznej tej części miasta utrzymuje się zróżnicowanie zasad kształtowania poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) teren leśny pomiędzy osiedlem mieszkaniowym a projektowaną ulicą 07.II.KD.L, w pasie wzdłuż projektowanej ulicy przeznacza się na park leśny, a w pasie terenu przyległym do istniejącej zabudowy przeznacza się na powiększenie i uzupełnienie programu funkcjonalnego zespołu zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. Dla jednostki planistycznej **II.C „Śródmiejska”** obejmującej teren pomiędzy ulicami: 02.II.KD.G (11-go Listopada), 01.II.KD.G (Konstytucji 3 Maja) i 03.II.KD.G (Grunwaldzką) ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dominującą funkcją terenu jest funkcja mieszkaniowa, w przeważającej części dla potrzeb zabudowy wielo rodzinnej;
- 2) dla zapewnienia czytelności kompozycji urbanistycznej tej części miasta utrzymuje się zróżnicowanie zasad kształtowania poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz ochronę obiektów i zespołów zabudowy o wartościach historycznych.

§ 9. Dla jednostki planistycznej **II.D „Basen Zimowy”** obejmującej teren pomiędzy ulicami: Marynarzy, Grunwaldzką, Lutycką, Konradmirała Władysława Steyera, ulicą dojazdową do portu i nabrzeżem Basenu Zimowego ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dominującą funkcją terenu są funkcje mieszkaniowe i usługowe o charakterze śródmiejskim;
- 2) podstawową zasadą kształtowania kompozycji urbanistycznej jest przywrócenie czytelności historycznie ukształtowanej siatki ulic oraz utrzymanie i kontynuacja obrzeżnej, pierzejowej zabudowy kwartałów;
- 3) ustala się ograniczenie i stopniowe przeniesienie w nową lokalizację ciepłowni miejskiej wraz ze składem opału, funkcjonujących w miejscu dwóch pierwotnych kwartałów zabudowy miejskiej oraz podniesienie standardu zagospodarowania terenu jednostki do standardu właściwego dla strefy śródmiejskiej;
- 4) ustala się korektę przebiegu ulic: Wybrzeże Władysława IV - Konradmirała Władysława Steyera oraz przedłużenie bulwaru jako reprezentacyjnej przestrzeni publicznej miasta.

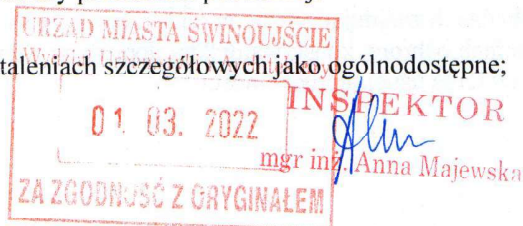
§ 10. Dla jednostki planistycznej **II.E „Graniczna”** obejmującej tereny pomiędzy ulicą Wojska Polskiego, zachodnią granicą jednostki planistycznej II.B a granicą państwa ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dominującą funkcją terenu jednostki jest ochrona kompleksu terenów zielonych stanowiących fragment korytarza ekologicznego objętego obszarem Natura 2000 PL.H320019 Wolin - Uznam;
- 2) w granicach określonych w ustaleniach dla poszczególnych jednostek elementarnych, dopuszcza się jedynie ekstensywne zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne oraz, w przypadku gruntów leśnych, prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 11. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 12. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- 1) ulice, place, drogi piesze w tym bulwary;
- 2) tereny zieleni parkowej ZP oraz tereny opisane w ustaleniach szczegółowych jako ogólnodostępne;
- 3) tereny dla potrzeb powszechnych gminy;



4) ogólnodostępne części terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług CM/U.

§ 13. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty.

2. Możliwość odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów dopuszcza się jedynie w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego z ustaleniami planu.

3. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza wskaźniki powierzchni, wysokości lub intensywności określone dla danego terenu, do czasu realizacji zabudowy o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, dopuszcza się jedynie jej remontowanie i zmianę sposobu użytkowania na cel zgodny z ustaleniami planu bez możliwości odbudowy i rozbudowy.

4. Na określonych w planie działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dopuszcza się realizację jednego budynku jednorodzinnego na jednej działce, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego nie stanowią inaczej.

5. Na wszystkich terenach budowlanych określonych w planie dopuszcza się lokalizowanie osłon śmietnikowych oraz wiat na rowery sytuowanych również poza ustalonymi w planie liniami zabudowy.

6. Adaptacja pomieszczeń w piwnicach, na strychach i poddaszach jest dopuszczalna o ile nie zmienia przeznaczenia terenu ustalonego w planie oraz nie narusza ustaleń planu dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Wskazany na rysunku planu układ zadrzewień określa zasady komponowania zieleni wysokiej, nie jest wskazaniem szczegółowej lokalizacji poszczególnych drzew.

§ 14. 1. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej na terenie objętym planem ustala się następujące standardy dotyczące działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i małe domy mieszkalne:

- powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 500 m²,
- powierzchnia działki dla budowy szeregowej i bliźniaczej minimum 200 m²,
- powierzchnia działki dla zabudowy małymi domami mieszkalnymi minimum 700 m².

2. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się następujące zasady podziału terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i małe domy mieszkalne:

- minimalna szerokość frontu działki lokalizowanej bezpośrednio przy ulicy: dla zabudowy szeregowej 6,0 m, dla zabudowy bliźniaczej 10,0 m, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 16,0 m, dla małych domów mieszkalnych 20,0 m,
- kąt podziału nieruchomości w stosunku do drogi 60° - 90°,
- dla nieruchomości lokalizowanych w głębi kwartału zabudowy szerokości frontu działki nie określa się, zastrzega się minimalną szerokość dojazdu 5,0 m.

3. Dopuszcza się inne podziały terenów wewnątrz terenów elementarnych pod warunkiem nie ograniczania możliwości realizacji ustaleń planu oraz:

- zachowania wskaźników i standardów określonych w ust. 1 i 2,
- zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich wydzielanych działek.

§ 15. 1. Na terenie miasta, w granicach planu, ustala się obowiązek utrzymania istniejących budowli ochronnych oraz dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych wolnostojących i wbudowanych niezależnie od ustaleń szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

2. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów ochronnych jest dopuszczalna niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

§ 16. 1. Umieszczanie reklam dopuszcza się wyłącznie na wyznaczonych w planie terenach centralnych i miejscach koncentracji usług - CM/U, śródmiejskich terenach mieszkaniowych - SM, terenach ogólnomieszkaniowych - OM, terenach dla potrzeb powszechnych OG/U, terenach urządzeń turystycznych i sportowych - UT oraz terenach pasów drogowych ul. ul. Grunwaldzkiej, 11-go Listopada, Szkolnej, Jana Matejki i Wojska Polskiego, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) na obiektach znajdujących się w rejestrze zabytków, obiektach wskazanych do ewidencji konserwatorskiej, w strefach ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie reklamy związane z działalnością prowadzoną na terenie danej nieruchomości;



- 2) reklamy należy umieszczać na budynkach poniżej dolnej krawędzi okien II kondygnacji, ograniczenie nie dotyczy wyjątkiem budynków wielorodzinnych i usługowych położonych wzdłuż ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Wojska Polskiego, Szkolnej oraz ul. Grunwaldzkiej;
- 3) dostosowania formy i materiału reklam do charakteru architektury danego obiektu;
- 4) stosowania w pasach drogowych reklam umieszczonych na tablicach wolnostojących o przyjętych przez zarządcę dróg module i jego wielokrotności. Reklamy należy umieszczać na konstrukcji wsporczej w kolorach szarym i jego odcieni z dopuszczeniem elementów ze stali nierdzewnej;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach nieruchomości.

2. Na wyznaczonych w planie terenach wyłącznie mieszkaniowych - MM, terenach nie budowlanych ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam. Na terenach MM dopuszcza się umieszczanie szyldów stanowiących informacje o prowadzonej działalności na terenie danej nieruchomości.

3. Zakazy i warunki wymienione w ust. 1 nie dotyczą ekspozycji oraz wystroju związanego ze świętami i festynami oraz okazjonalnymi imprezami.

4. Ustala się zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych nie wymienionych w punkcie 1.

5. W przypadku reklam widocznych z akwenów morskich obowiązują ograniczenia zawarte w § 36 ust. 5, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z ustalonych w planie ulic układu podstawowego klasy: głównej - KD.G, zbiorczej - KD.Z oraz układu obsługującego klasy: lokalnej - KD.L, dojazdowej - KD.D, wewnętrznej - KDW i ulice pieszo-jezdne - KD.P.

2. Ustala się podział na następujące kategorie dróg:

- 1) drogi krajowe;
- 2) drogi powiatowe;
- 3) drogi gminne;
- 4) drogi niepubliczne, w tym prywatne, do których zalicza się wszystkie ulice wewnętrzne KDW i ulice pieszo-jezdne KD.P.

Do dróg niepublicznych stanowiących własność gminy zalicza się ulice wewnętrzne: 49.II.KDW, 92-1.II.KDW, 92-2.II.KDW, 96.II.KDW i 110.II.KDW.

Do dróg niepublicznych stanowiących własność gminy zalicza się ulice pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe: 55.II.KD.P, 85.II.KD.P, 104.II.KD.P, 104/1.II.KD.P, 104/2.II.KD.P.

§ 18. 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, terenach technicznych oraz innych terenach określonych w ustaleniach planu.

2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych w technicznie uzasadnionych przypadkach należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości.

3. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej.

4. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego o innych parametrach niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie.

5. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innych rodzajów niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie.



§ 19. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, określoną w ust. 2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia na terenie danej nieruchomości niezbędnej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, to jest minimum:

- 1) 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
- 3) 0,8 miejsca postojowego na 1 pokój pensjonatowy lub hotelowy;
- 4) 0,025 miejsca postojowego na 1 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;
- 5) 0,1 miejsca postojowego na 1 miejsce w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;
- 6) 0,2 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego.

3. Wymogi określone w ust. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy, mieszkań i innych obiektów lub ich części, jeżeli nie będą wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca postojowe.

4. W przypadku łączenia funkcji określonych w ust. 2, pkt 3, 4, 5 do sumy miejsc postojowych stosuje się wskaźnik zmniejszający 0,8.

5. Ilość miejsc postojowych ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

6. Z uwagi na brak możliwości realizacji miejsc postojowych na własnej działce zwalnia się z obowiązku ich realizacji na terenach: KS.II.A.02-1, II.B.62/1, II.B.65/4, II.B.65/5, II.B.68/1, II.B.77/2, II.B.86/1, II.C.21/1, II.C.27-1, II.D.01/2 oraz nieruchomości położone w strefie ochrony konserwatorskiej A1, SM.II.D.07 i SM.II.D.08 - nieruchomości położone wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej.

§ 20. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

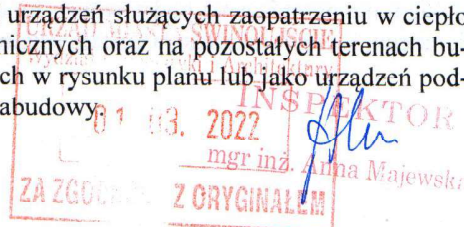
- 1) zasilenie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych w rysunku planu lub jako urządzeń podziemnych dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 3) zakaz prowadzenia nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych jako linii napowietrznych;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 21. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia obiektów w gaz:**

- 1) zakłada się pełne zaopatrzenie terenu w gaz dla celów socjalno-bytowych i grzewczych;
- 2) zasilanie obiektów ustala się z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w gaz lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych w rysunku planu lub jako urządzeń podziemnych dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania indywidualnych zbiorników na gaz dla celów grzewczych.

§ 22. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się utrzymanie centralnego systemu zaopatrzenia w energię cieplną, dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) przed włączeniem do eksploatacji obiektów i urządzeń np. kominków powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w ciepło lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych w rysunku planu lub jako urządzeń podziemnych dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy.



§ 23. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej prowadzonych w liniach rozgraniczających wszystkich istniejących i projektowanych ulic;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) lokalizowanie masztów telefonii komórkowej dopuszcza się wyłącznie w miejscach określonych w ustale- niach dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączania wszystkich obiektów do zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) włączenie nowego obiektu do sieci dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania przekroczenia bilansu zaopatrzenia w wodę sporządzonego dla całego miasta;
- 3) na terenach zieleni parkowej i na terenach zielonych w obrębie terenów budowlanych w odległościach nie przekraczających 800 m od zabudowy, ustala się lokalizację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicz- nych. Szczegółową lokalizację studni publicznych należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym. Minimalna wydajność studni winna zapewnić zaopatrzenie w wodę w ilości 15 l / mieszkańca / dobę. Do- puszcza się inne lokalizacje studni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż ulic;
- 5) istniejące studnie i ujęcia lokalne przewiduje się jako awaryjne źródła wody dla potrzeb sanitarnych, prze- mysłowych i ppoż.;
- 6) studnie nie eksploatowane planowane są do likwidacji, z zachowaniem zasad i przepisów z tym związa- nych.

§ 25. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 2) ścieki sanitarne z terenu objętego planem należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektó- rów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 3) nie dopuszcza się stosowania zbiorników bezodpływowych i wywozu ścieków do miejskiego punktu zlew- nego ścieków komunalnych oraz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 4) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów składowych bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komu- nikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabez- pieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 6) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na własnej działce odprowadzanie niezanie- czyszczonych wód opadowych do odbiornika;
- 7) zakaz określony w punkcie 3 nie dotyczy terenów rodzinnych ogrodów działkowych, na których poza stre- fami ochrony ujęć wody, do czasu realizacji miejskiego systemu kanalizacyjnego, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zabezpieczenia ich szczelności w przypadku wystąpienia powodzi;
- 8) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyj- ne ustala się zasadę utrzymania istniejących urządzeń lub ich przebudowy w celu zachowania ciągłości funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 2) ustala się zasadę lokalizacji śmietników indywidualnych na każdej posesji.



INSPEKTOR

mgr inż. Anna Majewska

Rozdział 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW

§ 27. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków:

- 1) fragment historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia miasta, wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 1177, decyzją PSOZ/Sz-n/5340/33/91 z dn. 08.III.1991 r., obejmujący układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową z XIX i początku XX w. i zielenią;
- 2) zespół budynków dawnej rzeźni - masarni przy ul. Tadeusza Kościuszki 15 wraz z budynkiem administracyjnym (obecnie mieszkalnym) przy ul. Tadeusza Kościuszki 13, wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr rej. A-261, decyzją DZ-4200/16/0/2006 z dnia 30 maja 2006 r.

§ 28. 1. Ze względu na szczególne wartości kulturowe na terenie objętym planem ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę „A1” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego dla ochrony zespołu zabudowy śródmiejskiej przy ul. Marynarzy;
- 2) strefę „A5” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego dla ochrony zespołu historycznej zabudowy przy ulicach: Tadeusza Kościuszki, Hugo Kołłątaja i Poznańskiej.

2. Szczegółowy przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej pokazano na rysunku planu.

§ 29. Na terenie objętym planem obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe ze względu na szczególne wartości kulturowe:

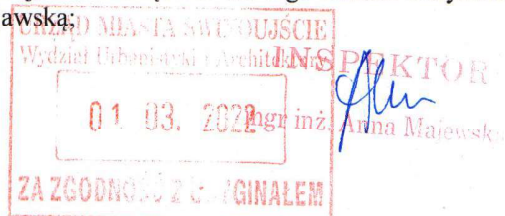
- 1) ul. Tadeusza Kościuszki nr: 37, 38, 39;
- 2) ul. Rycerska nr 1;
- 3) ul. Gdańska nr: 4, 5, 16;
- 4) ul. Toruńska nr: 51, 52, 53, 57, 58;
- 5) ul. Gdyńska nr: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 49, 50;
- 6) ul. Warszawska nr: 9, 10, 11;
- 7) ul. Kujawska nr: 11a, 11, 10;
- 8) ul. Hugo Kołłątaja nr: 2c-2d, 2e-2f, 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18;
- 9) ul. Poznańska nr: 12, 10, 8, 6, 4, 2, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1;
- 10) ul. Grunwaldzka nr: 51a, 51b, 53, 100;
- 11) ul. Łużycka nr: 1, 2, 3, 5;
- 12) ul. Marynarzy nr: 1, 2.

§ 30. 1. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego w strefie ochrony konserwatorskiej „A1”:

- 1) w strefie „A1” obowiązuje należyte utrzymanie i rewaloryzacja zachowanych fragmentów rozplanowania miasta oraz jego zabudowy o charakterystycznym, zróżnicowanym wystroju architektonicznym, stosowanym na przełomie XIX i XX w.;
- 2) ochronie w strefie „A1” podlega:
 - a) zachowane rozplanowanie ulic i placów oraz ich autentyczne nawierzchnie, krawężniki i detale zagospodarowania terenu,
 - b) zabudowa obrzeżna kwartałów wraz z charakterystycznym detalem architektonicznym,
 - c) linie regulacyjne i gabaryty zabudowy,
 - d) zachowany historyczny podział katastralny.

2. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego w strefie ochrony konserwatorskiej „A5”:

- 1) w strefie „A5” obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja historycznego układu przestrzennego kompozycji wnętrza urbanistycznego utworzonego wokół ul. Poznańskiej, z zamknięciem osi tego układu budynkiem nr 15-18 przy ul. Hugo Kołłątaja oraz otwarciem na ul. Kujawską;



2) w strefie „A-5” ochronie podlega:

- a) zachowane rozplanowanie ulic i placów oraz ich autentyczne nawierzchnie, krawężniki i detale zagospodarowania terenu,
- b) forma zewnętrzna obiektów historycznych oraz forma detalu architektonicznego,
- c) układ zieleni komponowanej w obrębie zespołu,
- d) zachowany historyczny podział katastralny.

§ 31. Dla stref ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzgadnianie oraz uzyskanie zezwolenia na wykonanie wszelkich prac wymienionych powyżej w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 32. 1. W obiektach wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

- 1) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany);
- 2) funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Dla ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują:

- 1) trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej;
- 2) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 3) wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym wymagają uzyskania zezwolenia w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 33. 1. W obiektach zabytkowych wskazanych w gminnej ewidencji zabytków lub w § 29 ochronie podlega forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

2. Dla ochrony wskazanych obiektów zabytkowych obowiązują:

- 1) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu;
- 2) opiniowanie działań mających wpływ na wygląd obiektu i jego otoczenia w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki.

Rozdział 4

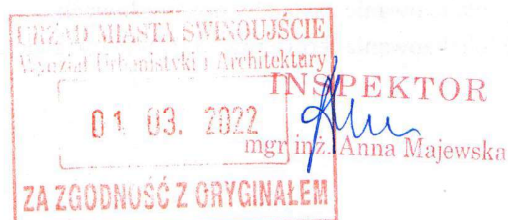
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 34. 1. Obszar objęty planem miejscowym leży w granicach obszaru sieci Natura 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk - „Wolin i Uznam” (PLH3200019), zatwierdzonego decyzją Komisji Europejskiej (decyzja Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca na mocy Dyrektywy Rady 92/43/EWG pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeologiczny).

2. Na terenach objętych siecią Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać na gatunki, dla których ochrony wyznaczony został obszar Natura 2000. W razie lokalizacji inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie obszaru Natura 2000, podjęcie takiej inwestycji, niezależnie od ustaleń niniejszego planu, dopuszczalne jest po spełnieniu dodatkowych warunków w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi.

3. Na terenie objętym planem obejmuje się ochroną ze względu na wartości przyrodnicze:

- 1) cis pospolity - dwie sztuki przy ulicy Warszawskiej 13, na działce nr 594 obręb 5;
- 2) projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Świdny Las”;
- 3) tereny zieleni leśnej i parkowej oraz nasadzenia alejowe wzdłuż ulic: Wojska Polskiego, Konstytucji 3. Maja, Marynarzy, Grunwaldzkiej i Rycerskiej.



§ 35. 1. W celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych do prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz w celu kształtowania innych czynników środowiskowych dla uzdrowiska na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi wyznaczone zostały: ustalono następujące obszary ochrony:

- 1) obszar „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 2) obszar „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) obszar i teren górniczy „Świnoujście” dla ochrony wód leczniczych;
- 4) złoża „Płachcin” dla ochrony borowiny leczniczej.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów pokazano na rysunku planu.

3. W obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz na terenach i w obszarach górniczych zabudowa i zagospodarowanie terenu winny spełniać ustalenia niniejszego planu oraz dodatkowe wymogi w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. W obszarze objętym planem znajdują się tereny położone w obszarze portu morskiego, nabrzeża wzdłuż Basenu Zimowego.

2. Szczegółowy przebieg granicy terenu portu pokazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach położonych w granicach morskiego portu wszelkie inwestycje, niezależnie od ustaleń planu, wymagają uzgodnienia w trybie i zakresie określonym przepisami odrębnymi.

4. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów oznakowania nawigacyjnego wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą jest dopuszczalne niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

5. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z obszarów morskich nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen.

§ 37. 1. Część terenu wskazana na rysunku planu położona jest w strefie ochronnej (teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej) ujęcia wody podziemnej „Granica” w Świnoujściu, ustanowionej rozporządzeniem Nr 3/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 22 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 lipca 2009 r., poz. 1067).

2. Na terenie ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

3. Na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 3) zagospodarować teren zielenią;
- 4) teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a na ogrodzeniu umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

4. Na terenie ochrony pośredniej zabronione jest:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem:
 - a) oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
 - b) wód opadowych i roztopowych, które mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczania;
- 2) rolnicze wykorzystanie ścieków;
- 3) stosowanie nawozów za wyjątkiem nawozów organicznych;
- 4) stosowanie środków ochrony roślin za wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;
- 5) lokalizowanie składowisk odpadów;
- 6) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych;
- 7) lokalizowanie zakładów przemysłowych;
- 8) lokalizowanie ferm chowu lub hodowli zwierząt;



- 9) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu;
- 10) mycie pojazdów mechanicznych poza myjniami usługowymi;
- 11) naprawianie i obsługa pojazdów mechanicznych poza terenem zakładów usługowych prowadzących taką działalność na podstawie odrębnych przepisów;
- 12) lokalizowanie nowych ujęć wody podziemnej;
- 13) lokalizowanie cmentarzy;
- 14) grzebanie zwłok zwierzęcych.

5. Granice terenu ochrony pośredniej należy oznaczyć przez umieszczenie, w punktach przecięcia się granic ze szlakami komunikacyjnymi oraz w innych charakterystycznych punktach terenu, tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy.

§ 38. 1. Na terenach wskazanych w ustaleniach dotyczących terenów elementarnych jako obszary zagrożone powodzią ustala się:

- 1) minimalny poziom posadowienia parterów obiektów budowlanych 1,80 m n.p.m., oraz zakaz podpiwniczania;
- 2) minimalny poziom posadowienia nawierzchni dróg i placów 1,50 m n.p.m.;
- 3) na terenie rodzinnych ogrodów działkowych zakaz podpiwniczania altan;
- 4) ograniczenia określone w punktach 1 i 2 nie dotyczą altan lokalizowanych na terenach rodzinnych ogrodów działkowych na terenach ZD/R.II.E.08, ZD/R.II.E.09, ZD/R.II.E.15, ZD/R.II.E.21 i ZD/R.II.E.22 oraz tymczasowych altan lokalizowanych na terenach TO.II.E.11 i TO.II.E.12, pod warunkiem indywidualnego zabezpieczenia obiektów przed skutkami powodzi.

2. Lokalizacja wszelkiego typu obiektów budowlanych i urządzeń wodnych na obszarach zagrożonych powodzią dopuszczalne jest wyłącznie na warunkach określonych w trybie i zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

3. Ze względu na ochronę standardu zagospodarowania terenu ustala się, że niezależnie od pozostałych ustaleń planu oraz spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych podjęcie dopuszczalnej planem zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia w niezbędne media oraz zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej.

Rozdział 5

USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII UŻYTKOWANIA TERENU

§ 39. 1. Tereny wyłącznie mieszkaniowe MM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją chronioną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej;
- 2) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 3) obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej, w tym obiektów gospodarczych, altan;
- 4) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu danego terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;
- 5) dojeżdż i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie usług motoryzacyjnych;
- 2) garaży i miejsc parkingowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

4. Inne użytkowanie terenów wyłącznie mieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.



5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące elementarne tereny wyłącznie mieszkaniowe:

MM/MN.II.B.01, MM/MN.II.B.02, MM/MN.II.B.03, MM/MN.II.B.04, MM/MW.II.B.05,
MM/MW.II.B.06, MM/MN.II.B.07, MM/MN.II.B.08, MM/MN.II.B.09, MM/MN.II.B.10,
MM/MN.II.B.11, MM/MN.II.B.12, MM/MN.II.B.13, MM/MN.II.B.13-1, MM/MN.II.B.16,
MM/MN.II.B.17, MM/MN.II.B.18, MM/MN.II.B.19, MM/MN.II.B.20, MM/MN.II.B.21,
MM/MN.II.B.22, MM/MN.II.B.23, MM/MN.II.B.28, MM/MN.II.B.30, MM/MN.II.B.32,
MM/MN.II.B.33, MM/MN.II.B.34, MM/MN.II.B.35, MM/MN.II.B.36, MM/MN.II.B.37,
MM/MN.II.B.38, MM/MW.II.B.41, MM/MN.II.B.42, MM/MN.II.B.43, MM/MW.II.B.45,
MM/MW.II.B.47, MM/MN.II.B.51, MM/MN.II.B.53, MM/MN.II.B.55, MM/MN.II.B.56,
MM/MN.II.B.57, MM/MN.II.B.58, MM/MW.II.B.60, MM/MN.II.B.69, MM/MN.II.B.70,
MM/MN.II.B.71, MM/MN.II.B.72, MM/MN.II.B.73, MM/MN.II.B.74, MM/MN.II.B.75,
MM/MN.II.B.76, MM/MN.II.B.77, MM/MN.II.B.78, MM/MN.II.B.79, MM/MN.II.B.81,
MM/MN.II.B.83, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 40. 1. Tereny ogólnomieszkaniowe OM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach ogólnomieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej;
- 2) usług nieuciążliwych niezbędnych dla zaopatrzenia danego terenu lokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej lokalu do 400 m²;
- 3) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej do 400 m² lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach dla danego terenu elementarnego;
- 4) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t koncentrowanych w zespołach do 10 miejsc postojowych;
- 5) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;
- 6) dojazdów i dojazdów;
- 7) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 8) zieleni urządzonej.

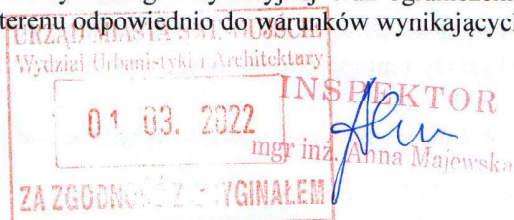
3. Na terenach ogólnomieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie motoryzacyjnych;
- 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i naczep.

4. Inne użytkowanie terenów ogólnomieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące elementarne tereny ogólnomieszkaniowe:

OM/MW.II.B.05-1 OM/MN.II.B.27, OM/MW.II.B.54, OM/MW.II.B.64, OM/MW.II.B.65,
OM/MW.II.B.67, OM/MW.II.B.68, OM/MW.II.B.80, OM/MW.II.B.85, OM/MN.II.B.87,
OM/MN.II.B.88, OM/MW.II.C.03, OM/MW.II.C.04, OM/MW.II.C.05, OM/MW.II.C.06,
OM/MW.II.C.10, OM/MW.II.C.12, OM/MW.II.C.12-1, OM/MW.II.C.15, OM/MW.II.C.16,
OM/MW.II.C.18, OM/MW.II.C.21, OM/MW.II.C.22, OM/MW.II.C.24, OM/MW.II.C.25,
OM/MW.II.C.27, OM/MW.II.C.28, OM/MW.II.C.29, OM/MW.II.C.30, OM/MW.II.C.31,
OM/MW.II.C.32, OM/MN.II.E.20, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.



§ 41. 1. Śródmiejskie tereny mieszkaniowe SM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej oraz usługowej właściwej dla strefy śródmiejskiej. Funkcja mieszkaniowa nie jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz komplementarną z funkcją usługową i innym przeznaczeniem terenu, wymienionym poniżej.

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 2) obiektów biurowych i administracyjnych;
- 3) obiektów i lokali służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym;
- 4) hoteli i pensjonatów;
- 5) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i usługowych, w tym usług motoryzacyjnych lokalizowanych wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach dla terenów elementarnych;
- 6) garaży i miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanego funkcji, umieszczonych na własnej działce;
- 7) ogólnodostępnych garaży i parkingów lokalizowanych w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 8) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 9) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 10) dojeżdż i dojazdów;
- 11) zieleni urządzonej.

3. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczepi naczep.

4. Inne użytkowanie śródmiejskich terenów mieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące elementarne śródmiejskie tereny mieszkaniowe:

SM. II.B.59, SM.II.B.86, SM.II.C.01, SM.II.C.02, SM.II.C.19, SM.II.D.05, SM.II.D.06, SM.II.D.07, SM.II.D.08, SM.II.D.09, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 42. 1. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług CM/U przeznacza się na cele funkcji usługowych. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych i hotelowych.

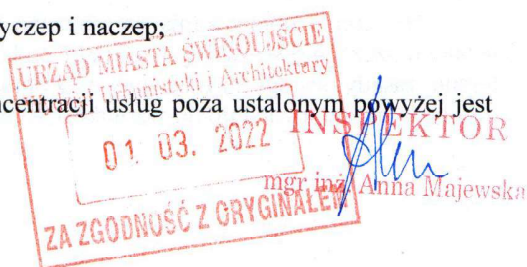
2. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach w miejscach określonych w ustaleniach dla terenów elementarnych;
- 2) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni;
- 3) garaży i miejsc parkingowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej poniżej 3,5 t, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) dojeżdż i dojazdów;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep;
- 3) usług motoryzacyjnych oraz produkcyjnych.

4. Inne użytkowanie terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.



5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące elementarne centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług: **CM/U.II.A.02, CM/U.II.A.03, CM/U.II.A.06, CM/U.II.B.14, CM/U.II.B.40, CM/U.II.B.62, CM/U.II.C.09, CM/U.II.C.14, CM/U.II.C.17, CM/U.II.C.26, CM/U.II.C.27-1, CM/U.II.C.34, CM/U.II.D.01, CM/U.II.D.02, CM/U.II.D.03, CM/U.II.D.12, CM/U.II.D.14**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 43. 1. Tereny dla potrzeb powszechnych OG/U przeznaczają się na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: administracji publicznej, oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, kultu religijnego, organizacji gospodarczych i pozarządowych oraz obiektów służących ochronie bezpieczeństwa mieszkańców.

2. Na terenach dla potrzeb powszechnych dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń socjalnych;
- 2) obiektów i urządzeń sportowych;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, lokalizowanych na własnej działce w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) mieszkania służbowego dla potrzeb funkcjonowania obiektu;
- 6) elementów małej architektury i zagospodarowania terenu;
- 7) dojeżdż i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenów dla potrzeb powszechnych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

4. Na terenie opracowania wyznaczono następujące elementarne tereny dla potrzeb powszechnych: **OG/U.II.A.04, OG/U.II.B.29, OG/U.II.B.31, OG/U.II.B.39, OG/U.II.B.52, OG/U.II.B.61, OG/U.II.B.63, OG/U.II.B.84, OG/U.II.B.89, OG/U.II.C.08, OG/U.II.C.11, OG/U.II.C.13, OG/U.II.C.20, OG/U.II.C.23, OG/U.II.C.33, OG.U.II.E.18**, których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 44. 1. Tereny urządzeń turystycznych i sportowych UT przeznaczają się na cele lokalizacji usług turystycznych oraz funkcji związanych ze sportem i rekreacją. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcje turystyczne i sportowe.

2. Na terenach tych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu danego terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, i odprowadzenie ścieków;
- 2) miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów lokalizowanych na własnym terenie;
- 3) ogólnodostępnych parkingów dla potrzeb obsługi danego terenu;
- 4) obiektów gastronomicznych;
- 5) moteli, hoteli, pensjonatów i domów wycieczkowych;

lokalizowanych wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach dotyczących terenów elementarnych.

3. Na terenach usług turystycznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów, powyższe zastrzeżenia obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

4. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów UT jest na tych terenach niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono teren elementarny usług turystycznych **UT.II.C.07**, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z jego lokalizacji.



§ 45. 1. Tereny otwarte TO są to tereny rolnicze, które przeznacza się w zakresie nie kolidującym z funkcją rolniczą na cele rekreacyjne i sportowe, oraz na cele związane z ochroną środowiska. Zagospodarowanie nowych terenów otwartych musi być związane z miejscem lokalizacji: cechami przyrodniczymi i topograficznymi terenu, istniejącym zagospodarowaniem oraz wymogami odpowiadającymi konkretnemu sposobowi użytkowania. Zalecaną formą zagospodarowania terenów otwartych jest ekologiczne kształtowanie krajobrazu. Oznacza to mozaikowe zastosowanie zieleni wysokiej, krzewów i powierzchni zadarnionych, wykorzystujące egzemplarze samosiewu, gatunki rodzime, dostosowane do konfiguracji terenu oraz warunków glebowych i wodnych.

2. Na terenach tych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) tras pieszych, rowerowych i konnych;
- 2) budowę i utrzymanie melioracji wodnych;
- 3) plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 4) obiektów gospodarczych dla celów rolniczych oraz obiektów dla celów rekreacyjnych;
- 5) altan o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m², nie służących stałemu zamieszkanu o wysokości zabudowy do 5,0 m przy dachach stromych, dwuspadowych i do 4,0 m przy innym kształcie dachu;
- 6) przy altanach dopuszcza się zadaszone tarasy otwarte o powierzchni do 12,0 m². Powierzchni tarasu nie wlicza się do powierzchni zabudowy altany, z wyjątkiem jego części znajdującej się pod poddaszem;
- 7) sanitariatów;
- 8) ogólnodostępnych miejsc spacerowych i plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 9) miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów lokalizowanych na własnym terenie;
- 10) ogólnodostępnych parkingów dla potrzeb obsługi danego terenu;
- 11) dojeżdż i dojazdów;
- 12) linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
- 13) zieleni urządzonej;
- 14) ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,0 m w kolorze zielonym, ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 15) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń hydrotechnicznych.

2. Na terenach otwartych nie dopuszcza się w szczególności:

- 1) zalesienia;
- 2) przekształcania użytków zielonych na pola uprawne oraz zakładania produkcyjnych sadów i plantacji krzewów;
- 3) lokalizowania zabudowy służącej zamieszkanu;
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń dla potrzeb działalności innej niż związana z funkcją rolniczą, rekreacyjną lub ochroną środowiska.

3. Inne użytkowanie terenów otwartych poza ustalonym dla tej kategorii terenów jest niedopuszczalne.

4. W granicach planu wyznaczono następujące elementarne tereny otwarte: **TO.II.E.04, TO.II.E.11 i TO.II.E.12.**

§ 46. 1. Tereny techniczne TT służą lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej terenu.

2. Na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) stacji wodociągowych i ujęć wody;
- 2) oczyszczalni ścieków;
- 3) ciepłowni i elektrociepłowni;
- 4) stacji redukcyjno-pomiarowych gazu;
- 5) stacji transformatorowych;
- 6) remiz strażackich;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) obiektów i urządzeń służących celom nawigacyjnym;
- 9) obiektów administracyjnych, biurowych i warsztatowych dla potrzeb terenów technicznych;



- 10) innych urządzeń i obiektów służących technicznej obsłudze miasta;
- 11) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów technicznych oraz dopuszczalne ze względu na konieczną ochronę funkcji mieszkaniowej lokalizowanych wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 12) miejsc postojowych na własnym terenie w ilości zaspakajającej potrzeby tych obiektów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.

3. Na terenach technicznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

4. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów technicznych jest na tych terenach niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny techniczne:

TT.II.B.88-1, TT.II.D.04, TT.II.D.11, TT.II.D.15, TT.II.E.17, TT.II.E.24, TT.II.E.25, TT.II.E.26.

6. Dla poszczególnych terenów technicznych ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 47. Teren dla potrzeb przemysłu wydobywczego PE jest to teren służący wydobywaniu kopaliny.

Po wyeksploatowaniu złoża, lub zaprzestaniu eksploatacji, teren przeznacza się do rekultywacji. Do czasu zakończenia eksploatacji i rekultywacji terenu dopuszcza się jego użytkowanie tymczasowe, pod warunkiem nie ograniczania możliwości eksploatacji złoża.

Na terenie opracowania wyznaczono teren dla potrzeb przemysłu wydobywczego **PE.II.E.13**, dla którego ustalono szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

§ 48. 1. Tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS są to tereny ogólnodostępnych parkingów, stacji paliw oraz miejsc obsługi podróżnych.

2. Na terenie zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizowanie:

- 1) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 2) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 3) dojazdów i dojazdów;
- 4) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

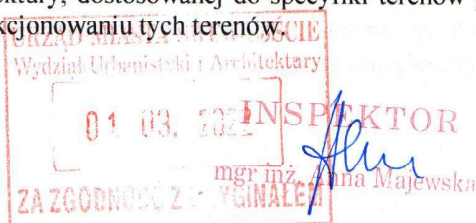
4. Inne użytkowanie terenów zaplecza komunikacji samochodowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny zaplecza komunikacji samochodowej: **KS.II.A.02-1, KS.II.B.26, KS.II.B.48, KS.II.C.29-1, KS.II.D.10 i KS.II.E.16.**

6. Dla poszczególnych terenów zaplecza komunikacji samochodowej ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 49. 1. Tereny parków i skwerów ZP stanowią ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej przeznaczone na cele funkcji rekreacyjnej.

2. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnej zieleni urządzonej, elementów urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych oraz elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów.



3. Lokalizację wszelkiej zabudowy służącej obsłudze terenów zieleni parkowej, w szczególności obiektów handlowych, usługowych i rekreacyjnych dopuszcza się jedynie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Inne użytkowanie terenu zieleni parkowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny parków i skwerów: **ZP.II.A.05, ZP.II.B.11-1, ZP.II.B.15, ZP.II.B.24, ZP.II.B.25, ZP.II.B.66, ZP.II.B.82, ZP.II.E.19.**

6. Dla poszczególnych terenów parków i skwerów ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 50. Tereny rodzinnych ogrodów działkowych ZD/R są to tereny rolne, które przeznacza się na cele wypoczynku i upraw ogrodniczych na własne potrzeby zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

1. Na terenach rodzinnych ogrodów działkowych jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) dojeżdż i dojazdów ogrodowych;
- 2) linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,0 m w kolorze zielonym, ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 5) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń hydrotechnicznych;
- 6) altan o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m², nie służących stałemu zamieszkanu o wysokości zabudowy do 5,0 m przy dachach stromych, dwuspadowych i do 4,0 m przy innym kształcie dachu;
- 7) przy altanach dopuszcza się zadaszone tarasy otwarte o powierzchni do 12,0 m². Powierzchni tarasu nie wlicza się do powierzchni zabudowy altany, z wyjątkiem jego części znajdującej się pod poddaszem;
- 8) domu działkowca, obiektu administracyjno - gospodarczego i hydroformi;
- 9) sanitariatów;
- 10) ogólnodostępnych miejsc spacerowych i plenerowych urządzeń rekreacyjnych.

2. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych dopuszcza się wyłącznie w miejscu wskazanym w planie lokalizację budynku administracyjnego oraz budynku świetlicy.

3. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) zabudowy służącej stałemu miejscu zamieszkania;
- 2) garaży;
- 3) obiektów przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

4. Inne użytkowanie terenów ZD/R poza ustalonym dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych jest niedopuszczalne.

5. W granicach planu wyznaczono następujące tereny rodzinnych ogrodów działkowych: **ZD/R.II.E.08, ZD/R.II.E.09, ZD/R.II.E.15, ZD/R.II.E.21 i ZD/R.II.E.22.**

§ 51. 1. Tereny leśne ZL wyznaczone w planie przeznacza się na cele gospodarki leśnej jako tereny zalesione oraz przeznaczone pod zalesienia. Funkcja terenów leśnych jest funkcją chronioną. Inne niż gospodarka leśna użytkowanie terenu określone w planie, a w szczególności dla potrzeb turystycznych i wypoczynkowych jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z celami gospodarki leśnej określonymi przepisami odrębnymi.

2. Inne użytkowanie terenów leśnych poza ustalonym w planie i przepisach odrębnych jest niedopuszczalne.

3. Na terenie opracowania wyznaczono tereny leśne: **ZL.II.A.01, ZL.II.B.44, ZL.II.E.01, ZL.II.E.02, ZL.II.E.05, ZL.II.E.06, ZL.II.E.07, ZL.II.E.10, ZL.II.E.14, ZL.II.E.23,** dla których ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE
Wydział Urbanistyki i Architektury

01.03.2022

INSPEKTOR

mgr inż. Anna Majewska

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

k) miejsca postojowe wyłącznie dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w zespołach do 10 miejsc postojowych wkomponowanych w zielen, dopuszczalna lokalizacja garaży podziemnych pod budynkami i powierzchnią podwórz międzyblokowych, naziemne miejsca postojowe wydzielone żywopłotami o wysokości do 1,2 m oraz zacienione drzewami, wymóg nasadzenie minimum 1 drzewa na 5 miejsc postojowych,

l) obowiązuje najwyższa atrakcyjność i najwyższy standard zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) obsługa inżynierska terenu:

obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach oraz poprzez teren oznaczony symbolem II.D.01/1;

5) warunki ochrony:

- a) teren objęty strefą „A1” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego - pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 30 i § 31,
- b) budynki objęte ochroną konserwatorską, wpisane do ewidencji konserwatorskiej znajdują się przy ul. Marynarzy 1, 2 i Grunwaldzkiej 100, obowiązują ustalenia zawarte w § 33,
- c) teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 169. Dla terenu CM/U.II.D.02 o powierzchni 1,2526 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 42,
- b) do czasu przeniesienia ciepłowni miejskiej dopuszczalna lokalizacja składu opału oraz lokalizacja obiektów i urządzeń dla potrzeb funkcjonowania ciepłowni wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, w tym czasowo wyłączonymi z użytkowania,
- c) na kondygnacjach powyżej parteru dopuszczalna lokalizacja mieszkań, lokalizacja mieszkań w poziomie parteru dopuszczalna za wyjątkiem pierzei wzdłuż ulicy 03.II.KD.G,
- d) na części terenu oznaczonej symbolem II.D.02/1 lokalizacja parkingu strategicznego dla minimum 300 pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

- a) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1000 m², zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulicy, szerokości frontu działki w linii rozgraniczającej z ulicami 03.II.KD.G i 14.II.KD.L od 20,0 m do 32,0 m, oraz zachowania kąta podziału terenu w stosunku do ulicy 90°;

3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu II.D.02/1 dopuszcza się wskaźnik **PZ = 0,5,**
PZ = 1,0,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu II.D.02/1 dopuszcza się wskaźnik **IZ = 2,0,**
IZ = 4,0,
- c) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kond, lecz nie więcej niż **HZ = 20,0 m n.p.t.,**
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych dla terenu II.D.02/1 dopuszcza się wskaźnik **TZ = 0,3,**
TZ = 0,0,
- e) architektura współczesna inspirowana formą architektury sąsiednich zabytkowych kamienic w centralnej części miasta,
- f) dachy płaskie, półpłaskie lub wysokie o kalenicy równoległej do ulicy, dopuszczalne lukarny o wielkości do 30% szerokości połaci dachu w odległości minimum 2,0 m od granicy z budynkiem sąsiednim,
- g) w zagospodarowaniu terenu we wnętrzu kwartału wymóg czytelnego podziału działek wskazanych na rysunku planu nasadzeniami drzew i żywopłotów oraz elementami małej architektury,



h) miejsca postojowe wyłącznie dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w zespołach do 10 miejsc postojowych wkomponowanych w zieleń, dopuszczalna lokalizacja garaży podziemnych pod budynkami i powierzchnią podwórzy międzyblokowych, naziemne miejsca postojowe wydzielone żywopłotami o wysokości do 1,2 m oraz zacienione drzewami, wymóg nasadzenie minimum 1 drzewa na 5 miejsc postojowych,

i) ogrodzenia o wysokości 1,2 m na podmurówce, dopuszczalne ogrodzenia murowane, żywopłoty, dopuszczalne ogrodzenia o innej formie i wysokości wynikające z potrzeb technologicznych ciepłowni,

j) obowiązuje najwyższa atrakcyjność i najwyższy standard zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) obsługa inżynierska terenu:

obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

5) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 170. Dla terenu CM/U.II.D.03 o powierzchni 0,5790 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 42,

b) na kondygnacjach powyżej parteru dopuszczalna lokalizacja mieszkań, lokalizacja mieszkań w poziomie parteru dopuszczalna za wyjątkiem pierzei wzdłuż ulicy 03.II.KD.G,

c) do czasu przeniesienia ciepłowni miejskiej dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń dla potrzeb funkcjonowania ciepłowni wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, w tym czasowo wyłączonymi z użytkowania;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

a) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1000 m², zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulicy, szerokości frontu działki w linii rozgraniczającej z ulicą 03.II.KD.G od 25,0 m do 30,0 m, oraz zachowania kąta podziału terenu w stosunku do ulicy 90°;

3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy

PZ = 0,5,

b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy

IZ = 2,0,

c) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kond, lecz nie więcej niż

HZ = 20,0 m n.p.t.,

d) architektura współczesna inspirowana formą architektury sąsiednich zabytkowych kamienic w centralnej części miasta,

e) dachy płaskie, półpłaskie lub wysokie o kalenicy równoległej do ulicy, dopuszczalne lukarny o wielkości do 30% szerokości połaci dachu w odległości minimum 2,0 m od granicy z budynkiem sąsiednim,

f) w zagospodarowaniu terenu we wnętrzu kwartału wymóg czytelnego podziału działek wskazanych na rysunku planu nasadzeniami drzew i żywopłotów oraz elementami małej architektury,

g) na części terenu oznaczonej symbolem II.D.03/1 zagospodarowanie terenu jako ciągu pieszego z możliwością lokalizacji ekspozycji i letnich ogródków gastronomicznych pod warunkiem zapewnienia dostępności terenu dla potrzeb eksploatacji i konserwacji sieci infrastruktury podziemnej,

h) na części terenu oznaczonej symbolem II.D.03/2 zagospodarowanie terenu jako skweru miejskiego, zakaz lokalizacji zabudowy stałej i tymczasowej oraz organizowania stanowisk handlowych,

i) miejsca postojowe wyłącznie dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w zespołach do 10 miejsc postojowych wkomponowanych w zieleń, dopuszczalna lokalizacja garaży podziemnych pod budynkami i powierzchnią podwórzy międzyblokowych, naziemne miejsca postojowe wydzielone żywopłotami o wysokości do 1,2 m oraz zacienione drzewami, wymóg nasadzenie minimum 1 drzewa na 5 miejsc postojowych,

j) obowiązuje najwyższa atrakcyjność i najwyższy standard zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) obsługa inżynierska terenu:

a) obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,



- b) na części terenu oznaczonej symbolem II.D.03/1 ustala się zakaz zabudowy oraz lokalizację korytarza technicznego dla potrzeb podziemnej infrastruktury technicznej;

5) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górnym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 171. Dla terenu TT.II.D.04 o powierzchni 0,5555 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 46, lokalizacja obiektów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb ciepłownictwa;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

zakaz dokonywania podziału terenu;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wymóg uporządkowania terenu,

b) ogrodzenie terenu w formie żywopłotu oraz wprowadzenie na terenie nieruchomości zieleni wysokiej: lipy, klony, dęby, dopuszczalne ogrodzenia o innej formie wynikające z potrzeb technologicznych ciepłowni;

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

obsługa komunikacyjna i inżynierska z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

5) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górnym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 172. Dla terenu SM.II.D.05 o powierzchni 1,1617 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii śródmiejskich terenów mieszkaniowych określonymi w § 41, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszczalne tymczasowe utrzymanie i modernizacja istniejących obiektów targowiska i parking,

b) na kondygnacjach powyżej parteru dopuszczalna lokalizacja mieszkań, lokalizacja mieszkań w poziomie parteru dopuszczalna za wyjątkiem pierzei wzdłuż ulicy 03.II.KD.G,

c) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii śródmiejskich terenów mieszkaniowych dopuszczalna lokalizacja usług motoryzacyjnych bez możliwości ich rozbudowy,

d) na części terenu oznaczonej symbolem II.D.05/1 dopuszcza się utrzymanie lokalizacji ciastkarni i piekarni oraz jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic zajmowanej nieruchomości,

e) na części terenu oznaczonej symbolem II.D.05/2 dopuszcza się lokalizację garażu wielopoziomowego;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

a) podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1000 m², zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulicy oraz szerokości frontu działki w linii rozgraniczającej z ulicami 03.II.KD.G i 26.II.KD.D od 25,0 m do 30,0 m, i zachowania kąta podziału terenu w stosunku do ulicy 90°;

3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy

PZ = 0,6,

b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy

IZ = 2,5,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych

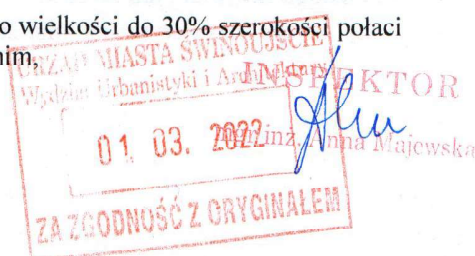
TZ = 0,2,

d) wysokość zabudowy w pierzei ulic 03.II.KD.G i 13.II.KD.L: **4 kond.**, na pozostałym obszarze **od 2 do 4 kond.**, lecz nie więcej niż

HZ = 20,0 m n.p.t.,

e) obrzeżna zabudowa kwartału, architektura współczesna inspirowana formą architektury sąsiednich zabudowanych kamienic w centralnej części miasta,

f) dachy płaskie, półpłaskie lub wysokie do 45°, dopuszczalne lukarny o wielkości do 30% szerokości połaci dachu w odległości minimum 2,0 m od granicy z budynkiem sąsiednim.



§ 218. Dla terenu 12.II.KD.L o powierzchni 0,3783 ha, ustala się:**1) przeznaczenie terenu:**

ulica lokalna kategorii powiatowej (ulica Poznańska - droga powiatowa nr 5715Z);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 do 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica jednojezdniowa,
- c) chodniki po obu stronach jezdni,
- d) zachowanie i uzupełnienie dwustronnego nasadzenia drzew wzdłuż ulicy z zachowaniem gatunków drzew,
- e) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 - 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 - 500 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 300 - 600 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren częściowo objęty strefą „A5” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego - pośredniej ochrony historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 30 i § 31,
- b) teren objęty strefą „C” ochrony uzdrowskiej, obowiązują ustalenia określone w § 35,
- c) teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 219. Dla terenu 13.II.KD.L o powierzchni 0,2855 ha, ustala się:**1) przeznaczenie terenu:**

ulica lokalna kategorii gminnej (część ulicy Konradmirała Włodzimierza Steyera);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dwustronne nasadzenie drzew wzdłuż ulicy,
- c) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 - 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 400 - 600 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 400 - 900 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 220. Dla terenu 14.II.KD.L o powierzchni 0,6403 ha, 14-1.II.KD.L i 14-2.II.KD.L o powierzchni 0,4244 ha ustala się:**1) przeznaczenie terenu:**

- a) ulica lokalna kategorii powiatowej (ulice: Wybrzeże Władysława IV - droga powiatowa nr 5724Z, ulica nowoprojektowana i część ul. Konradmirała Włodzimierza Steyera),



- b) część terenu oznaczona symbolem 14/2.II.KD.L do czasowego udostępnienia na cele parkingowe, zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy stałej i tymczasowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zachowanie i uzupełnienie nasadzeń drzew wzdłuż ulicy (lipy, klony),
- c) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 - 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 - 900 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 300 - 1000 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 221. Dla terenu 15.II.KD.L o powierzchni 2,6581 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) ulica lokalna kategorii powiatowej (ulica Szkolna - droga powiatowa nr 5721Z),
- b) na części terenu oznaczonej symbolem 15/I.II.KD.L lokalizacja skweru z dopuszczeniem urządzenia zespołu miejsc postojowych wzdłuż ulicy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nasadzenie drzew wzdłuż ulic (lipy, klony),
- c) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 - 250 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 - 400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 200 - 600 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren w części wskazanej na rysunku planu położony w obszarze Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 34,
- b) teren częściowo położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 222. Dla terenu 16.II.KD.L o powierzchni 1,2637 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ulica lokalna kategorii powiatowej i w części kategorii gminnej (ulice: Juliana Markiewicza - gminna i część Wielkopolskiej - droga powiatowa nr 5722Z);

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nasadzenie drzew wzdłuż ulicy (lipy, klony),
- c) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 - 250 mm,



3) warunki ochrony:

- a) teren objęty strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 35,
- b) teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 230. Dla terenów: 24.II.KD.D (ul. Rybaki) o powierzchni 0,1727 ha i 25.II.KD.D (ulica nowoprojektowana) o powierzchni 0,1461 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ulice dojazdowe kategorii gminnej, na części terenu oznaczonej symbolem 25.II.KD.D do czasu przeniesienia ciepłowni dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń dla potrzeb funkcjonowania ciepłowni wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, w tym czasowo wyłączonymi z użytkowania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) alejowe nasadzenie drzew wzdłuż ulicy,
- c) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 80 - 150 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 - 400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 400 - 800 mm,
 - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 231. Dla terenu 26.II.KD.D (ul. Kontradmirała Włodzimierza Steyera - część) o powierzchni 0,3049 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ulica dojazdowa kategorii gminnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) alejowe nasadzenie drzew wzdłuż ulicy,
- c) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu miasta,
- d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 - 150 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 200 - 400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 300 - 600 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

teren położony w obszarze górniczym dla ochrony wód solankowych, obowiązują ustalenia określone w § 35.

§ 232. Dla terenów: 27.II.KD.D (ul. Łużycka) o powierzchni 0,2861 ha, 28.II.KD.D (ul. Lutycka) o powierzchni 0,3653 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ulica dojazdowa kategorii gminnej;



DZIAŁ IV OCHRONA GRUNTÓW LEŚNYCH

§ 275. Na cele nieleśne, za zgodą Ministra Środowiska z dnia 4 kwietnia 2012 r., znak: ZS-W-2120-44-2/2012, w granicach niniejszego planu, przeznacza się łącznie 9,4583 ha gruntów leśnych.

DZIAŁ V SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU

§ 276. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1. na wszystkich terenach określonych w planie jako tereny komunikacji (KD, KS), tereny dla potrzeb powszechnych (OG) oraz tereny techniczne (TT) ustala się stawkę procentową w wysokości 0%,
2. dla terenów nie wymienionych w punkcie 1, objętych strefami ochrony konserwatorskiej od A-1 do A-5 oraz dla terenu położonego pomiędzy ulicą Grunwaldzką a Basenem Zimowym ustala się stawkę procentową w wysokości 15%,
3. dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

DZIAŁ VI USTALENIA KOŃCOWE

§ 277. Tracą moc ustalenia „Zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Steyera w Świnoujściu oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” uchwalonego w dniu 17 czerwca 1997 r. uchwałą Nr LIII/294/97 Rady Miejskiej w Świnoujściu (Dz. U. W. Sz. Nr 9, poz. 84 z dnia 1 września 1997 r.).

§ 278. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 279. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Świnoujście.

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/206/2012
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 21 czerwca 2012 r.

Załącznik do pisma NRZ
znak WA. 6727.29.2022.AM
dnia 01.03.2022r.

ŚWINOUJŚCIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZAR II

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE NR XXVI/206/2012 z dnia 21 czerwca 2012 r.

OZNACZENIA

	GRANICE OPRACOWANIA		TERENY PRODUKCYJNE		TERENY KOMUNIKACJI:		ZASADY PARCELACJI TERENU:
	USTALENIA PLANU		TERENY PRZEMYSŁU WYDOBYWCZEGO		ZALECANE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ (ULICE, PIESZOCHODNICZNE, CHODNIKI, MIEJSCA POSTOJOWE)		OBOWIĄZUJĄCA LINIA PODZIAŁU TERENU
	GRANICE JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH A, B, C, D, E		TERENY NNE		ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO		DOŁĄCZALNA LINIA PODZIAŁU TERENU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O ROŻNYM PRZEZNACZENIU		TERENY ZAMKNIĘTE		ULICE GŁÓWNE		STREFY OCHRONY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE CZĘŚCI TERENÓW ELEMENTARNYCH (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)		TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH MORSKICH		ULICE ZBIORCZE		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
	SYMBOL TERENÓW ELEMENTARNYCH MM 01		TERENY KOMUNIKACJI		ULICE UKŁADU OBSŁUGUJĄCEGO		GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	SYMBOL WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO CZĘŚCI TERENÓW ELEMENTARNYCH MM 01/1		TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ		ULICE LOKALNE		GRANICA ZESPOŁÓW KRAJOBRAZOWO PRZYRODNICZYCH
	PRZEZNACZENIE TERENÓW:		TERENY KOMUNIKACJI		ULICE DOJAZDOWE		GRANICA STREFY OCHRONY UDRADZKOWSKICH A, B, C
	TERENY ZABUDOWY:		TERENY KOMUNIKACJI		ULICE WĘWĘTRZNE		GRANICA OBSZARU NATURA 2000
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI		TERENY KOMUNIKACJI		ULICE WĘWĘTRZNE		GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO ORAZ ZŁOŻA BOROWINY
	TERENY MIESZKANIOWE		TERENY KOMUNIKACJI		DROGI PIESZE I PIESZOCHODNICZNE		GRANICA PORTU
	TERENY CENTRALNE MIASTA I MIEJSCA KONCENTRACJI USŁUG CMU		TERENY KOMUNIKACJI		KSZTAŁTOWANIE FORM ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU		GRANICA TERENU STREFY BEZPOŚREDNIEJ OCHRONY UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ
	TERENY MIESZKANIOWE		TERENY KOMUNIKACJI		OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY		GRANICA TERENU STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ
	TERENY OGÓLNO-MIESZKANIOWE		TERENY KOMUNIKACJI		NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MAŁEJ ARCHITEKTURY		STREFA OCHRONNA STRZELNICY
	TERENY WYŁĄCZONE MIESZKANIOWE		TERENY KOMUNIKACJI		USTALENIA KOMPOZYCYJNE:		OBZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
	TERENY WIELORODZINNE		TERENY KOMUNIKACJI		AKCENT ARCHITEKTONICZNY NA ZAMKNIĘCIU OSI KOMPOZYCYJNEJ		OBZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI CHRONIONO WALAMI KLASĄ IV
	TERENY DLA LOKALIZACJI ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ MN		TERENY KOMUNIKACJI		ZAMKNIĘCIE OSI KOMPOZYCYJNEJ		WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
	TERENY DLA POTRZEB POWIATOWYCH OGUM		TERENY KOMUNIKACJI		MIEJSCA ARCHITEKTONICZNE AKCENTOWANE		OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	TERENY URZĄDZEŃ TURYSTYCZNYCH I SPORTOWYCH UT		TERENY KOMUNIKACJI				OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE
Wydział Urbanistyki i Architektury
01.03.2022
mgr inż. Anna Majewska
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR

mgr inż. Anna Majewska

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH
17-038 Stara 12, 80-001 Świnoujście, tel. 91 46 20 21

