



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 13 stycznia 2017 r.

Poz. 284

### UCHWAŁA NR XXX/238/2016 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 15 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I** **Ustalenia wstępne**

##### **Rozdział 1** **Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIV/426/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego o łącznej powierzchni 78,92 ha zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 września 2009 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 8 września 2011 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kierunków przekształceń funkcjonalnych, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu. Plan i jego ustalenia nie obejmują morskich wód wewnętrznych w granicach portu morskiego w Świnoujściu.

3. Plan obejmuje prawobrzeżny fragment miasta ograniczony od południowego zachodu, zachodu i północnego zachoduorskimi wodami wewnętrznymi cieśniny Świny, od północnego wschodu fragmentami ulic: Nadbrzeżną, Dworcową i Norberta Barlickiego (łącznie z pasem drogowym ulicy Norberta Barlickiego do połączenia z ulicą Fińską) i dalej ulicą Skandynawską (bez pasa drogowego), od wschodu ulicą Ludzi Morza (bez pasa drogowego), od południa fragmentem nieczynnej bocznicy kolejowej, terenami portowymi oraz Basenem Bałtyckim.

4. Granicę planu oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 w arkuszach 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały oraz na załączniku nr 2 stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”.

5. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - stanowiący załącznik nr 1 w arkuszach 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” - stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3 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 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną zabudowy ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, stacji transformatorowych oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, urządzenia służące do rozładunku towarów w obiektach handlowych przy założeniu, że elementy te nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 3,0 m;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną zabudowy określającą położenie ściany frontowej budynku w stosunku do granicy działki z drogą publiczną; wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed linię jest niedopuszczalne, przy czym żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: w przypadku okapów i gzymsów - 1,0 m, w przypadku części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - 1,5 m;
- 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego do powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 12) **reklama** - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne, z wykorzystaniem umieszczanych w polu widzenia użytkowników przestrzeni (w tym użytkowników dróg) tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych (w tym w formie szyldu) w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także innych nośników informacji wizualnej, wraz z jej elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędących znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, ustawionym przez gminę znakiem informującym o obiektach zlokalizowanych przy drodze (w tym obiektach użyteczności publicznej), znakiem informującym o formie ochrony zabytków lub tablicą informacyjną o nazwie formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 13) **obiekt zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt lub zespół obiektów, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 14) **szczególne wymagania architektoniczne** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania przyległego terenu o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 15) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem i proporcjami otworów, detalem architektonicznym, użytymi materiałami, kolorystyką, stolarką;
- 16) **punkt handlowy** - należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego;
- 17) **tymczasowy obiekt usługowo-handlowy** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych, przeznaczony na prowadzenie działalności usługowo-handlowej, w tym gastronomicznej, o dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup>, lokalizowany w okresie organizacji imprez okolicznościowych takich jak: festyny, jarmarki, koncerty, ekspozycje plenerowe, itp.;
- 18) **miejsca obsługi podróżnych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne strefy wraz z urządzeniami technicznymi oraz usługami służącymi obsłudze podróżnych, lokalizowanymi jako urządzenia i usługi stanowiące funkcję uzupełniającą przy parkingach, przystankach i stacjach paliw;
- 19) **punkt informacyjny** - należy przez to rozumieć obiekt o powierzchni całkowitej do 20 m<sup>2</sup> lub samoobsługowe urządzenie interaktywne (infokiosk), którego funkcją jest świadczenie usług informacyjnych, sprzedażowych i reklamowych.

## Rozdział 2

### Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem, w tym:
  - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - b) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - e) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości,
  - f) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w ramach poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;
- 4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
- 5) ustalenia końcowe.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą oraz przez rysunek planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne (w tym istniejących lub projektowanych granic działek) należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki planistycznej oraz numer terenu elementarnego np. TP.V.10, a w przypadku wydzielenia wewnętrznego jego numer kolejny w ramach terenu elementarnego np. V.10/1;
- 2) numer terenu elementarnego w kategorii przeznaczenia terenów komunikacji, oznaczenie jednostki planistycznej oraz symbol terenu elementarnego komunikacyjnego np.: 05.V.KD.D.

## **DZIAŁ II** **Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) tereny budowlane, w tym:
  - a) **CM/U** - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
  - b) **OM** - tereny ogólnomieszkaniowe,
  - c) **OG** - tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
  - d) **TP** - tereny portowe,
  - e) **PS** - tereny produkcyjno-składowe,
  - f) **KS** - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
  - g) **TT** - tereny techniczne;
- 2) tereny komunikacji, w tym:
  - a) **KD** - tereny komunikacji drogowej, w tym:
    - **KD.GP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
    - **KD.Z** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - **KD.L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
    - **KD.D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
    - **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
  - b) **KK** - tereny komunikacji kolejowej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza jednocześnie podstawową funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, punktów handlowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i innych usług towarzyszących oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług obejmują tereny elementarne **CM/U.V.01**, **CM/U.V.01a**, **CM/U.V.02**, **CM/U.V.03**, **CM/U.V.04**, **CM/U.V.05**, **CM/U.V.06**, które przeznacza się na cele funkcji usługowych, w szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych i gastronomicznych, biurowych i administracyjnych, zamieszkania zbiorowego, hotelowych i pensjonatowych przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
  - a) budynków usługowych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z funkcją usługową,
  - b) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni,

- c) garaży i miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - d) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - e) dojazdów i dojazdów,
  - f) zieleni urządzonej;
- 2) na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług nie dopuszcza się w szczególności lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw;
- 3) dopuszczalna minimalna wysokość pomieszczeń w nowej zabudowie zlokalizowanych w poziomie parteru na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług - 3,0 m w świetle pomieszczenia.
4. Teren ogólnomieszkaniowy obejmujący teren elementarny **OM.V.07** przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:
- 1) na terenach ogólnomieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
- a) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej do 400,0 m<sup>2</sup>,
  - b) hoteli i pensjonatów,
  - c) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni,
  - d) garaży i miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - f) dojazdów i dojazdów,
  - g) zieleni urządzonej;
- 2) na terenach ogólnomieszkaniowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizowania:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) garaży blaszanych lub z innego materiału jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
  - c) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw.
5. Tereny dla potrzeb powszechnych gminy obejmują tereny elementarne **OG.V.08**, które przeznacza się na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:
- 1) na terenach potrzeb powszechnych gminy dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
- a) obiektów oświaty i kształcenia zawodowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) obiektów i urządzeń socjalnych służących funkcjonowaniu funkcji podstawowej,
  - c) przestrzeni publicznych oraz elementów urządzenia tych przestrzeni, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
  - d) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - e) dojazdów i dojazdów,
  - f) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach potrzeb powszechnych gminy nie dopuszcza się w szczególności lokalizowania:
- a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych chyba, że jest to związane bezpośrednio z profilem działalności obiektów edukacyjnych,
  - b) stacji paliw,
  - c) funkcji mieszkalnej w jakiegokolwiek formie.

6. Tereny portowe obejmują tereny elementarne **TP.V.09, TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15**, które przeznacza się na cele funkcji związanych z gospodarką morską, obsługą komunikacji i transportu, składowania i przeładunków, w tym w systemie intermodalnym oraz obsługą rybołówstwa. W szczególności dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych obsługi portu, obiektów i urządzeń służących prowadzeniu przeładunków, urządzeń i obiektów służących obsłudze żeglugi promowej, obiektów i terenów składowych, magazynowych, obiektów produkcyjnych, handlowych i usługowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczip, parkingów dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach portów i przystani dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
  - a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
  - c) miejsc obsługi podróżnych i ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
  - d) obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
  - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów i urządzeń,
  - f) dojeżdż i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
  - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach portowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem;
- 3) na terenach portowych nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 5 000 m<sup>3</sup> do 50 000 m<sup>3</sup> i większych;
- 4) zabudowa, użytkowanie i zagospodarowanie terenów położonych na przebiegu stałego połączenia komunikacyjnego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, musi uwzględniać wymagania w zakresie bezpieczeństwa zarówno konstrukcji tunelu jak obiektów lokalizowanych na powierzchni terenu.

7. Tereny produkcyjno-składowe obejmują teren elementarny **PS.V.16**, który przeznacza się na cele związane z prowadzeniem produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania, nie ograniczających poprzez swą uciążliwość dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów z dopuszczeniem w szczególności: obiektów produkcyjnych i usługowych, obiektów magazynowych i składowych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczip, parkingów dla samochodów osobowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach produkcyjno-składowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
  - a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
  - b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
  - c) miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów,
  - d) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu,
  - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów,
  - f) dojeżdż i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
  - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach produkcyjno-składowych nie dopuszcza się lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem.

8. Tereny zaplecza komunikacji samochodowej obejmują tereny elementarne **KS.V.17, KS.V.18, KS.V.19, KS.V.20, KS.V.21, KS.V.22**, które przeznacza się na tereny ogólnodostępnych parkingów, w tym wielopoziomowych obiektów garażowych, węzłów przesiadkowych, stacji paliw oraz miejsc obsługi podróżnych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
  - a) obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingów i ruchu turystycznego,

- b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanków komunikacji rowerowej i samoobsługowych rowerowych stacji napraw,
  - c) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych,
  - d) przestrzeni publicznych oraz elementów urządzenia tych przestrzeni, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej,
  - e) toalet publicznych,
  - f) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej,
  - g) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych,
  - h) dojazdów i dojazdów;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie może powodować ograniczeń lub zagrożeń dla ruchu kołowego i rowerowego.

9. Tereny techniczne obejmują tereny elementarne **TT.No.V.23**, **TT.No.V.24**, **TT.E.V.25**, które służą lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę,
  - b) oczyszczalni ścieków i urządzeń służących odprowadzaniu i przesyłaniu ścieków,
  - c) urządzeń służących zaopatrzeniu w energię elektryczną,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów,
  - e) miejsc do parkowania w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów,
  - f) dojazdów i dojazdów,
  - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach technicznych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem.

10. Tereny komunikacji drogowej obejmują tereny elementarne **01.V.KD.GP**, **01a.V.KD.GP**, **01b.V.KD.GP**, **02.V.KD.Z**, **02a.V.KDW**, **03.V.KD.Z**, **04.V.KD.L**, **05.V.KD.L**, **05a.V.KDW**, **06.V.KD.D**, **07.V.KD.D**, **08.V.KD.D**, **09.V.KDW**, **10.V.KDW**, które przeznacza się pod lokalizację ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu oraz infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się ulice układu podstawowego: klasy głównej ruchu przyspieszonego - **KD.GP** i klasy zbiorczej - **KD.Z**, układu obsługującego: klasy lokalnej - **KD.L**, klasy dojazdowej - **KD.D** oraz dróg wewnętrznych - **KDW**;
- 2) na terenach komunikacji drogowej ustala się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, lokalizację:
  - a) jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) pasów postojowych i zatok parkingowych,
  - c) zatok i wiat przystankowych w zależności od potrzeb,
  - d) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych, w tym obiektów małej architektury,
  - e) budowli, w tym budowli ziemnych, zbiorników, nasypów, estakad, tunelu, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu na potrzeby stałego połączenia komunikacyjnego,
  - f) parkingów buforowych,
  - g) obiektów budowlanych i urządzeń na potrzeby obsługi parkingów i podróży,
  - h) miejsc obsługi podróży,
  - i) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu,
  - j) oświetlenia ulic,
  - k) tablic informacji turystycznej i drogowej, w tym w szczególności na potrzeby zarządzania i organizacji ruchu w kierunku terminala promowego, stałego połączenia komunikacyjnego, przeprawy promowej Warszów,
  - l) zieleni przyulicznej i izolacyjnej,

- m) układów torowych i infrastruktury transportu kolejowego;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się, po uzyskaniu decyzji wymaganej przepisami odrębnymi, lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego niezwiązanego z organizacją ruchu drogowego (wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, gazociągów, sieci ciepłowniczych, linii elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnych i światłowodowych);
  - 4) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego i kolejowego jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania pasa drogowego;
  - 5) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób niepełnosprawnych;
  - 6) za wyjątkiem terenu elementarnego 01.V.KD.GP w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej zakazuje się lokalizacji wszelkich szyldów i reklam, poza oznaczeniami w ramach miejskiego systemu informacji, oznaczeniem szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych, z wyłączeniem reklam nietrwałych umieszczanych jako zapowiedź i na czas imprez okolicznościowych o charakterze czasowym;
  - 7) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej zakazuje się lokalizacji punktów handlowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, chyba że będzie to związane z organizacją imprez okolicznościowych w powiązaniu z właściwą organizacją ruchu.

11. Tereny komunikacji kolejowej obejmują tereny elementarne **11.V.KK** i **12.V.KK**, które przeznacza się pod infrastrukturę transportu kolejowego oraz obiekty i budowle kolejowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym dworce i stacje kolejowe, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach komunikacji kolejowej KK dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:
  - a) pasów postojowych i zatok parkingowych,
  - b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanku komunikacji rowerowej,
  - c) wiat przystankowych, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, punktów i tablic informacyjnych,
  - d) przejazdów kolejowych i przejść pieszo-rowerowych, w tym ponad układem torowisk,
  - e) estakad ponad układem torowisk i przejazdów związanych z funkcjonowaniem terenów portowych, w szczególności terminala promowego oraz terenów produkcyjno-składowych,
  - f) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej,
  - g) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu kolejowego.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu wyznacza się, jako podstawowy kierunek kształtowania układu funkcjonalnego:
  - a) tereny ogólnomiejskie - stanowiące część osiedla Warszów, w tym tereny ogólnomieszkańciowe i tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
  - b) tereny dla potrzeb powszechnych gminy,
  - c) tereny portowe - w oparciu o funkcjonujący drogowo-kolejowy terminal promowy wraz z planowaną przebudową i rozbudową na potrzeby obsługi transportu intermodalnego, teren portu rybackiego, tereny produkcyjne i magazynowo-składowe, tereny administracji morskiej, obsługi i usług związanych z funkcjonowaniem terenów portowych,
  - d) tereny komunikacji - na potrzeby obsługi terenów portowych, ogólnomiejskich i terenów potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacji i transportu publicznego - kolejowego i drogowego z uwzględnieniem przebudowy węzła przesiadkowego i lokalizacją parkingów buforowych, obsługi ruchu turystycznego a także na potrzeby lokalizacji stałego połączenia komunikacyjnego pod Świną wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - e) przestrzenie publiczne - ogólnodostępne ulice i place, w tym w szczególności na terenach komunikacji i jej zaplecza w sąsiedztwie przeprawy promowej Warszów wraz z nabrzeżem, terenach dworca kolejowego i autobusowego, a także ogólnodostępne drogi piesze i rowerowe na całym obszarze objętym planem;



- 2) ustala się przekształcenie drogowego i torowego układu komunikacyjnego poprzez wyznaczenie terenu lokalizacji węzła drogowego w ciągu drogi krajowej nr 3, stałego połączenia komunikacyjnego oraz w wyniku przebudowy infrastruktury torowej i drogowej terminala promowego;
- 3) w ramach przebudowy drogowego układu komunikacyjnego wyznacza się obszar lokalizacji węzła drogowego obejmującego obszar na południe od ul. Skandynawskiej - od skrzyżowania z ulicą Ludzi Morza do skrzyżowania z ulicą Fińską i Duńską oraz w części ulicę Fińską i tereny przyległe dla przeprowadzenia stałego połączenia komunikacyjnego wysp Wolin i Uznam;
- 4) przebudowa układu komunikacyjnego musi być realizowana z zapewnieniem stałego dostępu do terenów obsługiwanych z istniejącego układu dróg kołowych i kolejowych oraz z zapewnieniem stałego dostępu do pozostałej infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg rozbiórki obiektów budowlanych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, niepełniających wymagań architektonicznych i standardów określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla terenów elementarnych, a także docelowo obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy.

3. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, organizacji przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

**§ 6.** Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji budowli, konstrukcji i infrastruktury wykorzystywanych do prowadzenia przeładunków, w tym intermodalnych, kładek, przejść i tarasów widokowych nad torami kolejowymi, zadaszeń i tarasów nad drogami i przystankami komunikacji zbiorowej oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze parkingów strategicznych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) budowa, przebudowa, remonty oraz prace modernizacyjne prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników;
- 5) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki lub całego terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 6) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

**§ 7. 1.** W zakresie dotyczącym reklamy ustala się:

- 1) zakaz umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach nieruchomości;
- 2) zakaz umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach, za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych - zakaz nie dotyczy szyldów;
- 3) zakaz umieszczania tablic reklamowych o powierzchni większej niż 10 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów elementarnych: CM/U.V.02, CM/U.V.03, CM/U.V.04, PS.V.16, TP.V.10, 01.V.KD.GP;
- 4) szyldy, jako informacja o podmiotach prowadzących działalność w granicach terenu elementarnego, należy umieszczać na elewacji budynku lub na wydzielonym wyłącznie do tego celu wbudowanym lub wolno stojącym urządzeniu reklamowym lub tablicy reklamowej;
- 5) wykonanie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów musi zapewniać wysokie walory estetyczne, a forma i zastosowane materiały muszą być dostosowane do skali, charakteru architektury i zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się reklamę na nośnikach nietrwałych wyłącznie jako zapowiedź i na czas imprez okolicznościowych, w tym wystaw, jarmarków, kiermaszów, festynów, wydarzeń kulturalno-sportowych, świąt i innych zdarzeń o charakterze czasowym.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji, za wyjątkiem terenu 01.V.KD.GP, terenach zaplecza komunikacji i terenach technicznych ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej reklamy, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych stanowiących element miejskiego systemu informacji lub szyldu stanowiącego element spójnego zagospodarowania terenu oraz za wyjątkiem reklamy czasowej, o której mowa w ust. 2.

4. W przypadku reklamy zlokalizowanej na terenie komunikacji drogowej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz reklamy widocznej od strony akwenów, w szczególności reklamy wykorzystującej oświetlenie i wszelkie efekty świetlne obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Ograniczenia dotyczące reklamy nie dotyczą miejskiego systemu informacji i informacji turystycznej z zastrzeżeniem obowiązywania ograniczeń, o których mowa w ust. 4.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną i transportową od strony ładu należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej i kolejowej:

- 1) dróg i ulic układu podstawowego:
  - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego - KD.GP,
  - b) klasy zbiorczej - KD.Z;
- 2) ulic układu obsługującego:
  - a) klasy lokalnej - KD.L,
  - b) klasy dojazdowej - KD.D,
  - c) dróg wewnętrznych - KD.W;
- 3) linii kolejowych i terenów kolejowych:
  - a) użytku publicznego (znaczenia ogólnego), w tym stacji kolejowych Świnoujście i Świnoujście Port,
  - b) użytku niepublicznego (ograniczonego użytkowania) - zakładowych torowisk i bocznic kolejowych, oraz z wykorzystaniem terenów zaplecza komunikacji samochodowej, w tym autobusowej, miejskiej przewozy promowej Warszów i Terminala Promowego Świnoujście, a także ulic i linii kolejowych położonych w sąsiedztwie, poza obszarem planu.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej - samochodowej i autobusowej: droga krajowa nr 3/S3 w kierunku Szczecina, droga wojewódzka nr 102 przez Międzyzdroje w kierunku Kołobrzegu, przeprawa promowa Warszów do Centrum, Terminal Promowy Świnoujście jako element międzynarodowej drogi E65 do Skandynawii;
- 2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego pierwszorzędnej kategorii, relacji Szczecin Dąbie - Świnoujście Port, nieelektryfikowana linia kolejowa nr 997 relacji stacja Świnoujście SIB - Baza Promów Morskich jako element kolejowego połączenia ze Skandynawią;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: droga rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10.

3. Szczegółowe zasady obsługi, określenie klas i parametrów dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

4. Określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

- 1) wyznaczenie terenu 01.V.KD.GP dla lokalizacji planowanego węzła drogowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą z włączeniem ulic Fińskiej i dalej Norberta Barlickiego (02.V.KD.Z) w kierunku przeprawy promowej Warszów, południowego odcinka ulicy Fińskiej obsługującej tereny portowe, ulicy Duńskiej w kierunku intermodalnego terminala promowego (01a.V.KD.GP) oraz drogi prowadzącej do stałego połączenia komunikacyjnego (01b.V.KD.GP);
- 2) wyznaczenie terenu 01b.V.KD.GP dla realizacji stałego połączenia komunikacyjnego - tunelu łączącego wyspy Uznam i Wolin - przy zapewnieniu ciągłości skomunikowania terenów portowych obsługiwanych obecnie przez ulicę Fińską;
- 3) wyznaczenie terenów zaplecza komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem KS, w szczególności dla docelowej lokalizacji węzła przesiadkowego na terenie KS.V.20 i/lub KS.V.19 w sąsiedztwie dworca kolejowego i przeprawy promowej Warszów z docelową lokalizacją dworca autobusowego, parkingów buforowych, miejsc obsługi podróżnych; na terenach KS.V.17, KS.V.18, KS.V.19, KS.V.20 i KS.V.21 ustala się lokalizację parkingów i miejsc obsługi podróżnych, na terenie KS.V.22 utrzymuje się lokalizację stacji paliw;

- 4) wyznaczenie terenu 05.V.KD.L jako ulicy obsługującej tereny zaplecza komunikacji samochodowej i węzła przesiadkowego oraz zapewniającej obsługę przyległych terenów CM/U, OM i OG;
- 5) wyznaczenie obszaru lokalizacji przejścia pieszo-rowerowego w sąsiedztwie dworca kolejowego łączącego tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS z terenem dworca, przeprawy promowej Warszów i do czasu docelowej przebudowy układu funkcjonującego obecnie dworca autobusowego;
- 6) wyznaczenie terenu 08.V.KD.D jako ulicy dojazdowej obsługującej tereny portowe na południe od strony obecnej ulicy Fińskiej;
- 7) wyznaczenie nowego przebiegu drogi rowerowej w ciągu szlaku rowerowego R10 na terenach 02.V.KD.Z, 03.V.KD.Z, 04.V.KD.L, 05.V.KD.L i 12.V.KK - od przeprawy promowej Warszów, przejściem przez torowisko w sąsiedztwie dworca kolejowego projektowaną drogą 05.V.KD.L do ulicy Norberta Barlickiego;
- 8) przebudowę zaplecza terminala promowego wraz z budową parkingów i infrastruktury towarzyszącej oraz budową estakady ponad torowiskiem (12.V.KK) i ulicą Duńską (V.10/1) w celu prowadzenia przeładunków intermodalnych;
- 9) przebudowę infrastruktury torowej i drogowej w celu przystosowania do obsługi transportu intermodalnego;
- 10) przebudowę nabrzeży terminala promowego w celu przystosowania do obsługi transportu intermodalnego.

2. W granicach linii rozgraniczających terenów 01.V.KD.GP oraz 01b.V.KD.GP, które wyznaczono na potrzeby budowy drogowego węzła komunikacyjnego oraz stałego połączenia komunikacyjnego, dopuszcza się zarówno bezkolizyjne wyprowadzenie tranzytowego ruchu samochodowego z tunelu w postaci jezdni na estakadzie poprowadzonej nad skrzyżowaniem z ulicą Duńską jak i w postaci przedłużenia jezdni w wykopie pod skrzyżowaniem z ulicą Duńską, a także i inne warianty rozwiązań drogowych, których ostateczne przesądzenie nastąpi w oparciu o szczegółowe analizy techniczno-ekonomiczne w fazie projektowania inwestycji.

3. W granicach linii rozgraniczających terenów 01.V.KD.GP, 01b.V.KD.GP oraz 08.V.KD.D dopuszcza się realizację bocznicy kolejowej, umożliwiającej zachowanie obsługi transportem kolejowym terenów portowych i poprawiającej możliwości zagospodarowania terenów położonych po obu stronach przebiegu torowiska. Realizacja bocznicy będzie możliwa jedynie przy zapewnieniu bezkolizyjnego wjazdu do tunelu stałego połączenia komunikacyjnego i skomunikowania terenów obsługiwanych obecnie przez ulicę Fińską.

4. Niezależnie od wyboru wariantu realizacyjnego dla stałego połączenia komunikacyjnego oraz drogowego węzła komunikacyjnego należy zachować ciągłość obsługi komunikacyjnej terenów obsługiwanych obecnie z ulic Fińskiej i Duńskiej na każdym etapie realizacji i po zakończeniu realizacji przebudowy układu komunikacyjnego.

**§ 10.** 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy zapewnić odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust. 2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia w granicach terenu elementarnego lub w granicach działki inwestycyjnej, niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania, to jest minimum:

- 1) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
- 3) 0,8 miejsca do parkowania na 1 pokój pensjonatowy lub hotelowy;
- 4) 0,025 miejsca do parkowania na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;
- 5) 0,1 miejsca do parkowania na 1 miejsce konsumpcyjne w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;
- 6) 0,2 miejsca do parkowania na jednego zatrudnionego.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą terenów w ramach kategorii przeznaczenia KS i TT z zastrzeżeniem obowiązywania pozostałych ustaleń dla tych terenów.

4. Dla terenów kategorii przeznaczenia TP i PS należy zapewnić w ramach tych terenów odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile takie zapotrzebowanie występuje.

5. 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 do parkowania.

6. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-4 do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający 0,8.

7. Ilość miejsc do parkowania ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

8. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji oraz w granicach innych terenów elementarnych w powiązaniu z uzbrojeniem w sąsiedztwie obszaru planu.

2. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych, w technicznie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przeniesienie poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w tym zakresie dla terenów komunikacji drogowej.

4. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej.

5. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania odstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej i przepisów odrębnych.

6. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym liniowej wraz z pasami ochrony funkcyjnej wokół istniejących linii;
- 2) przebudowę odcinka istniejącej dwutorowej linii napowietrznej 110 kV przebiegającego przez tereny: TP.V.10, 09.V.KDW, TP.V.11, TT.No.V.23, TP.V.14, KS.V.22, 01b.V.KD.GP i 01.V.KD.GP na linię kablową z dostosowaniem przebiegu do zakresu realizacji stałego połączenia komunikacyjnego;
- 3) modyfikację trasy projektowanej linii kablowej 110 kV przebiegającej przez tereny: TP.V.11, 09.V.KDW, 01b.V.KD.GP i 01.V.KD.GP z dostosowaniem przebiegu do zakresu realizacji stałego połączenia komunikacyjnego i węzła drogowego;
- 4) dopuszcza się budowę linii kablowych 110 kV z podstawowym korytarzem przesyłowym 1,6 m;
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić możliwość dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 6) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania istniejących stacji transformatorowych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy;
- 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w graniach terenu TT.E.V.25 lub na pozostałych terenach w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych na rysunku planu, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 8) zasilanie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 9) odcinki istniejących linii napowietrznych i kablowych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu - do przebudowy;

10) likwidacja istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i przebudowy sieciami kablowymi.

2. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 1) dla linii WN-110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) obowiązujące do czasu skablowania linii;
- 2) dla linii SN-15 kV (20 kV) - 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii nn - 0,4 kV - 4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii).

3. W pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz wycinka podstawowa drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 4) minimalne średnice sieci gazowej - 25 mm.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilenie obiektów z projektowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej lub na terenach przyległych;
- 2) lokalne źródła ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną oraz wspomaganie systemów podstawowych źródłami energii odnawialnej;
- 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 na rysunku planu lub jako urządzeń podziemnych dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy.

**§ 15.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych jako kablowych w kanalizacji teletechnicznej, prowadzonej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic;
- 2) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu - do przebudowy i skablowania;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów o wysokości do 50 m n.p.t. i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) lokalizacja masztów na potrzeby łączności i przesyłu danych dopuszczalna jest na terenach TP i PS.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) parametry projektowanej sieci wodociągowej -  $\varnothing 32 \text{ mm} \div \varnothing 500 \text{ mm}$ ;
- 3) włączenie nowego obiektu do sieci dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania przekroczenia bilansu zaopatrzenia w wodę sporządzonego dla całego miasta lub dzielnicy;
- 4) dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, poprowadzenie sieci wodociągowej w ramach infrastruktury stałego połączenia komunikacyjnego - tunelu łączącego wyspy Uznam i Wolin;
- 5) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej, budowę magistrali wodociągowej łączącej wyspy Uznam i Wolin metodą przewiertu pod dnem Świny;
- 6) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych;
- 7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej lub zakładowej sieci wodociągowej, w tym na potrzeby stałego połączenia komunikacyjnego; dopuszcza się realizację lub wykorzystanie istniejących otwartych zbiorników wodnych dla celów przeciwpożarowych;

8) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej -  $\varnothing 80 \text{ mm} \div \varnothing 1000 \text{ mm}$ ;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej - budowę kolektora tłoczego, kanalizację tele-techniczną - w korytarzu istniejącego kolektora tłoczego, oznaczonego na rysunku planu na terenie elementarnym TP.V.14;
- 5) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i wywozu ścieków do miejskiego punktu zlewnego ścieków komunalnych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem.

**§ 18.** W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta z uwzględnieniem zasad określonych na podstawie przepisów odrębnych w portowym planie gospodarowania odpadami obowiązującym na terenach portowych.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 19. 1.** Dla obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego do ochrony ustaleniami planu i oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, ustala się ochronę:

- 1) kompozycji obiektu i jego formy architektonicznej, elementów elewacji takich jak zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny, formy dachu;
- 2) materiałów budowlanych oraz struktury i elementów konstrukcyjnych obiektu.

2. Warunkiem ochrony w obiektach wskazanych do ochrony ustaleniami planu jest:

- 1) utrzymanie tradycyjnej kompozycji obiektu i jego formy architektonicznej;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych;
- 3) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym, należy opracować dokumentację budowlaną i fotograficzną.

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 20. 1.** Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta Świnoujście i urządzeń zakładowych;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system oraz portowy plan gospodarowania odpadami, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy mieszkalnej;
- 5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;

6) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych.

2. Tereny zieleni przyulicznej i ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej obejmuje się ochroną, w szczególności poprzez maksymalną ochronę drzewostanu i powierzchni biologicznie czynnej.

3. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzewostanu podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu lub przepisów odrębnych należy w granicach danego terenu elementarnego wprowadzić działania kompensacyjne w postaci nowych nasadzeń w stosunku 1 do 1, tj. jedno nowe nasadzenie w miejsce jednej wycinki. Wymóg ten nie dotyczy wycinki realizowanej na terenach komunikacji, zaplecza komunikacji samochodowej oraz na terenach potrzeb powszechnych gminy jeśli wycinka następuje na potrzeby realizacji dróg i parkingów strategicznych.

4. Planowaną wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym.

**§ 21.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

**§ 22.** 1. Na obszarze objętym planem znajdują się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, tereny położone w granicach portu morskiego w Świnoujściu, dla których obowiązują stosowne przepisy odrębne. Przebieg granicy portu może ulec zmianie na podstawie przepisów odrębnych. Na rysunku planu pokazano propozycję zmiany przebiegu granicy portu odzwierciedlającą faktyczne użytkowanie i planowane przeznaczenie terenów elementarnych.

2. Użytkowanie terenów i prowadzenie działalności w granicach portu, niezależnie od ustaleń planu, wymaga ponadto uwzględnienia postanowień stosownych przepisów portowych wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

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

4. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

**§ 23.** 1. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi uwzględniać oznaczone na rysunku planu zasięgi obszarów zagrożonych powodzią, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia określone przepisami prawa. Obszary zagrożone powodzią występujące w granicach planu obejmują:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

2. Ustala się wymóg utrzymania istniejących obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej oraz zapewnienie dostępu do wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości**

**§ 25.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 4) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów elementarnych w granicach tych terenów;

- 5) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie terenów pod budowę i obsługę stacji transformatorowych.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów**

**§ 26. 1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty bez możliwości rozbudowy, w szczególności zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu.

2. Dopuszcza się remonty i modernizacje, bez możliwości rozbudowy, istniejących obiektów, zlokalizowanych poza obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu, pod warunkami:

- a) nie zwiększania powierzchni zabudowy (nie dotyczy ociepleń budynków w postaci izolacji termicznej ścian zewnętrznych),
- b) nie zwiększania wysokości zabudowy,
- c) braku zmiany funkcji obiektu.

3. Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących dopuszcza się wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

4. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w miejscach i na zasadach określonych w ustaleniach planu.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów centralnych miasta i koncentracji usług - CM/U**

**§ 27.** Dla terenu **CM/U.V.01** o powierzchni 0,56 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,6**,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
  - e) minimalna wysokość zabudowy **HZ<sub>min</sub> = 12 m n.p.t.** i maksymalna wysokość zabudowy **HZ<sub>max</sub> = 14 m n.p.t.**,
  - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub dwuspadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
  - g) dominujące materiały: cegła, drewno, stal i szkło,
  - h) w rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległego terenu drogowego,
  - i) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
  - j) nakaz rozbioru lub usunięcia obiektów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,



- k) dopuszczalne ogrodzenia: ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
  - l) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 22,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 m kw.,
    - podziały od strony ulicy 06.V.KD.L należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej ulicy;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulic 02.V.KD.Z i 05.V.KD.L,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się użytkowanie terenu jako parkingu ogólnodostępnego.

§ 28. Dla terenu **CM/U.V.01a** o powierzchni 0,33 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej w istniejącej zabudowie;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
  - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,6**,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14 m n.p.t.**,
  - f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub dwuspadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
  - g) dominujące materiały: cegła, drewno, szkło,
  - h) w rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległego terenu drogowego,
  - i) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury,
  - j) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
  - k) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 02.V.KD.Z i drogi wewnętrznej 02a.V.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej.

§ 29. Dla terenu **CM/U.V.02** o powierzchni 1,01 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,

b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m kw.,

c) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i nowych lokali mieszkalnych;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,

c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,4** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,6**,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,

e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15** m n.p.t.,

f) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,

g) dominujące materiały: beton, cegła, stal, szkło,

h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,

i) nakaz rozbiórki lub usunięcia obiektów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,

j) dopuszczalne ogrodzenia: ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,

k) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

4) **zasady i warunki scalania i podziału:**

a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

a) obsługa komunikacyjna z ulicy 01a.V.KD.GP wyłącznie poprzez istniejący zjazd, oraz z ulic 06.V.KD.D i 07.V.KD.D,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

a) użytkowanie istniejącego obiektu handlowego,

b) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

§ 30. Dla terenów: **CM/U.V.03** o powierzchni 0,13 ha, **CM/U.V.04** o powierzchni 0,36 ha, ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:**

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,

b) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych,

c) dopuszcza się użytkowanie istniejących lokali mieszkalnych jako mieszkań funkcyjnych towarzyszących podstawowej funkcji usługowej,

- d) na terenie CM/U.V.04 dopuszcza się lokalizację parkingu bez konieczności realizacji zabudowy;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
  - b) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,6**,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
  - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15,0** m n.p.t.,
  - e) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwu lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 5° do 35°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami,
  - f) dominujące materiały: beton, cegła, ceramika, drewno, stal i szkło,
  - g) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
  - h) dopuszczalne ogrodzenia: ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
  - i) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** na części terenu CM/U.V.04 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna terenu CM/U.V.03 z ulicy 01a.V.KD.GP wyłącznie przez istniejący zjazd oraz z ulicy 05.V.KD.L poprzez 07.V.KD.D,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu CM/U.V.04 z ulicy 01a.V.KD.GP,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejącej zabudowy.

§ 31. Dla terenów: **CM/U.V.05** o powierzchni 0,27 ha i **CM/U.V.06** o powierzchni 0,36 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej w istniejącej zabudowie;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, liczony odrębnie dla każdej działki **PZ = 0,4**,
  - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,6** - liczone odrębnie dla każdej działki,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych, liczony odrębnie dla każdej działki **TZ = 0,2**,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14,0** m n.p.t.,
  - f) dominujące materiały: tradycyjne, cegła, drewno, stal, szkło, kolorystyka jasna, neutralna,
  - g) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - h) pokrycie dachu dla dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, cementowa, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,

- i) kolorystyka elewacji jasna, pastelowa,
  - j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
  - k) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
  - l) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) dla terenu CM/U.V.05 podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dla terenu CM/U.V.06 zakaz podziałów wtórnych,
  - c) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulic 07.V.KD.D i 06.V.KD.D,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące terenów ogólnomieszkaniowych OM

§ 32. Dla terenu **OM.V.07** o powierzchni 0,74 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów ogólnomieszkaniowych określonymi w § 4 ust. 4;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
  - c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,0**,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14,0** m n.p.t.,
  - f) zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej przy liczbie minimum 5 segmentów,
  - g) przekrycie obiektów dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - h) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, cementowa, blacha dachówkopodobna lub gont bitumiczny w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
  - i) kolorystyka elewacji jasna, pastelowa,
  - j) w rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległego terenu drogowego,
  - k) w obrębie działki wszystkie budynki muszą posiadać ujednoczone pokrycie dachu i ujednoczone kolorystycznie elewacje,
  - l) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
  - m) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
  - n) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się scalenie, wtórny podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki: dla zabudowy wolnostojącej - 20 m, dla zabudowy bliźniaczej - 14 m, dla zabudowy szeregowej - 7,0 m i 11 m dla segmentów skrajnych,

- minimalna powierzchnia wydzielanej działki: 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 230 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- dla działek wydzielanych od strony ulicy 06.V.KD.D kąt położenia granic działek w stosunku do drogi 06.V.KD.D - 90 st.;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulic: 05.V.KD.L, 05a.V.KDW i 06.V.KD.D,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu własnego zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące terenów potrzeb powszechnych gminy OG

§ 33. Dla terenu **OG.V.08** o powierzchni 0,46 ha ustala się::

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów potrzeb powszechnych gminy określonymi w § 4 ust. 5,
- b) lokalizacja obiektów oświaty i kształcenia zawodowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) dopuszcza się lokalizację funkcji administracyjno-biurowej, usług rzemiosła i drobnej wytwórczości;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,8**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 14,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dominujące materiały: szkło, tynk, cegła licowa, drewno, kolorystyka jasna, neutralna,
- h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,
- j) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się wydzielenie działki o pow. do 1000 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 20 m, wg zasady określonej na rysunku planu;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 06.V.KD.D,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie istniejących obiektów oświaty i kształcenia zawodowego.

## Rozdział 4 Ustalenia dotyczące terenów portów i przystani TP

§ 34. Dla terenu **TP.V.09** o powierzchni 0,89 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) teren bazy rybackiej,
- c) w przypadku likwidacji lub przeniesienia bazy rybackiej dopuszczalne przekształcenie terenu na potrzeby turystyczne;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,6**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dominujące materiały: cegła licowa, blacha, stal, szkło,
- h) wymóg harmonijnego wkomponowania zabudowy w panoramę miasta eksponowaną od strony wody,
- i) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury,
- j) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- k) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych,
- c) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 03.V.KD.Z i od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 35. Dla terenu **TP.V.10** o powierzchni 28,12 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6, w tym dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **V.10/3**,
- b) teren terminala promowego wraz obiektami towarzyszącymi, w tym dworcem pasażerskim, obiektami odpraw, obiektami hotelowymi, administracyjno-biurowymi, socjalnymi, gospodarczymi, drogami i estakadami, parkingami i placami manewrowymi, torowiskami oraz urządzeniami i infrastrukturą na potrzeby terminalu,

- c) wydzielania wewnętrzne oznaczone symbolami **V.10/1** i **V.10.2** przeznacza się na funkcję komunikacji wewnętrznej ogólnodostępnej obsługującej tereny terminala promowego w powiązaniu z układem ulic poza terenem, dla wydzielania komunikacyjnego V.10/1 pod planowaną estakadą należy zachować skrajnię zapewniającą komunikację kołową, w tym dla samochodów ciężarowych - min. 4,85 m od poziomu jezdni,
- d) wydzielenie wewnętrzne oznaczone symbolem **V.10/4** przeznacza się na funkcję techniczną przepompowni na potrzeby zaopatrzenia w wodę terenów przyległych;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, niezależnie od określonych poniżej wskaźników, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingów i placów manewrowych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich - **100,0** m kw.,
- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- d) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,9**,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,05**,
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 25,0** m n.p.t.,
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy w granicach wydzielania wewnętrznego oznaczonego symbolem **V.10/3HZ = 15,0** m n.p.t.,
- h) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- i) w granicach wydzielania wewnętrznego oznaczonego symbolem **V.10/4** zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
- j) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- k) dopuszcza się przebudowę wewnętrznych układów komunikacyjnych szynowych i kołowych, w tym budowę estakad przy zachowaniu min. skrajni 4,85 m na przebiegu dróg w ramach wydzielen V.10/1 i V.10/2,
- l) nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni urządzonej wzdłuż ulic Dworcowej i Duńskiej,
- m) nakaz wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem poniższych warunków:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni strefy,
  - nasadzenia w postaci wielopiętrowego pasa zwartej zieleni wysokiej oraz krzewów z gatunków zimozielonych,
  - w obszarze strefy zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonych, lokalizacji placów i składowisk, obiektów tymczasowych,
  - dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- n) zalecane wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż dróg, parkingów i placów składowych,
- o) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej,
- c) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z wykorzystaniem układu torowisk oraz z ulic: 01a.V.KD.GP, 03.V.KD.Z oraz terenu 01b.V.KD.GP w części obejmującej ulicę Fińską jako ulicę dojazdową, której sposób obsługi terenów przyległych będzie zależny od wyboru rozwiązania dla stałego połączenia komunikacyjnego, od strony Świny dla jednostek pływających z wykorzystaniem nabrzeży,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

**§ 36.** Dla terenu **TP.V.11** o powierzchni 0,65 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,2**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,2** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,4**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 5,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

**§ 37.** Dla terenu **TP.V.12** o powierzchni 2,06 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;



**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,6**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,05**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- h) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) zakaz podziałów wtórnych,
- b) dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW i od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w ulicy, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 38. Dla terenu **TP.V.13** o powierzchni 2,43 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) teren Bazy Oznakowania Nawigacyjnego w Świnoujściu Urzędu Morskiego w Szczecinie;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,9**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 25,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- h) zalecane wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż placów składowych,
- i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,

- b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- zakaz podziałów wtórnych,
  - dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW i od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
  - zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w ulicy, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
- § 39.** Dla terenu **TP.V.14** o powierzchni 6,95 ha ustala się:
- przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6;
  - zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
    - dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,3** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,9**,
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,05**,
    - dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 25,0** m n.p.t.,
    - przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
    - dopuszcza się przebudowę nabrzeży i infrastruktury towarzyszącej, w tym w wyniku dostosowania do inwestycji na terenach przyległych - morskich wodach wewnętrznych - realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
    - dopuszcza się przebudowę wewnętrznych układów komunikacyjnych szynowych i kołowych, w tym budowę estakad,
    - dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
  - warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
    - dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
    - dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;
  - zasady i warunki scalania i podziału:**
    - zakaz podziałów wtórnych,
    - dopuszcza się zmiany granic nieruchomości, w tym scalanie wynikające ze zmiany przebiegu linii nabrzeży;
  - obsługa inżynierska terenu:**
    - obsługa komunikacyjna z ulicy w ramach terenu 01b.V.KD.GP (ul. Fińska) lub z ulicy 08.V.KD.D, od strony wody z wykorzystaniem basenu portowego i nabrzeży,
    - dopuszcza się obsługę kolejową, w tym w wyniku realizacji bocznic kolejowej na terenie 08.V.KD.D po spełnieniu warunków, o których mowa w § 9 ust. 3 i § 62 pkt 1 lit. c,
    - zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
    - obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
  - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

**§ 40.** Dla terenu **TP.V.15** o powierzchni 0,86 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) lokalizacja obiektów handlowych, usługowych i administracyjno-biurowych, których działalność związana jest z obsługą terenów portowych;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,4** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,2**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się podział i wydzielenie nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
  - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 45,0 m,
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 2 000,0 m kw.;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 10.V.KDW,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w ulicy, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące terenów produkcyjno-składowych PS

**§ 41.** Dla terenu **PS.V.16** o powierzchni 5,36 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych określonymi w § 4 ust. 7;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,5**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,2** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 1,5**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 20** m n.p.t.,
- f) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 15°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) dominujące materiały: stal, blacha, szkło, cegła licowa, kolorystyka jasna, neutralna,
- h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, wymóg wprowadzenia nasadzeń w formie zieleni izolacyjnej,

- i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- j) likwidacja istniejącej bocznic kolejowej, dopuszcza się odtworzenie jednotorowej bocznic na przyległych terenach komunikacyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podział i wydzielenie dwóch nieruchomości z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki, od strony terenu 08.V.KD.D - 200,0 m,- minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 20 000,0 m kw.;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy 10.V.KDW i 08.V.KD.D,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące terenów zaplecza komunikacji KS

§ 42. Dla terenu **KS.V.17** o powierzchni 0,80 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
  - b) lokalizacja buforowego parkingu strategicznego wraz z obiektami, urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą,
  - c) dopuszczalna lokalizacja miejsc obsługi podróżnych,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie terenów na potrzeby zaplecza budowy stałego połączenia komunikacyjnego;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - dla obu terenów łącznie:
  - a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingu i podróżnych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich - **100,0** m kw.,
  - b) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,025**,
  - d) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,025**,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,25**,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 4,5** m n.p.t.,
  - g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - h) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy 08.V.KD.D poprzez zjazd z terenu 01.V.KD.GP lub z ulicy Ludzi Morza, w zależności od wybranego rozwiązania komunikacyjnego,
  - b) niezależnie od rozwiązania i organizacji parkingu strategicznego należy zabezpieczyć miejsca do parkowania w granicach terenu z uwzględnieniem ustaleń § 10 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

**§ 43.** Dla terenu **KS.V.18** o powierzchni 0,21 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń na potrzeby obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego zlokalizowanych na terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP,
- d) zakaz lokalizacji stacji paliw;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego obiektu budowlanego na potrzeby obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego, obsługi podróźnych o maksymalnej powierzchni zabudowy - **100,0** m kw.,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,05**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,05** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,05**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,20**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 4,5** m n.p.t.,
- f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- g) poza zabudową i miejscami do parkowania ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej i urządzeń w ramach miejsc obsługi podróźnych,
- h) zaleca się wprowadzenie nasadzeń izolacyjnej zieleni wysokiej od strony terenu CM/U.V.04;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;

4) **zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z terenu 01a.V.KD.GP,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

**§ 44.** Dla terenu **KS.V.19** o powierzchni 1,31 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja ogólnodostępnego parkingu buforowego dla samochodów osobowych i dla autobusów na poziomie terenu,
- c) dopuszczalna lokalizacja wielopoziomowego obiektu garażowego z usługami towarzyszącymi, handlu, gastronomii, usług w zakresie konserwacji pojazdów samochodowych,
- d) dopuszczalna lokalizacja węzła przesiadkowego, przystanków autobusowych, w tym autobusowej komunikacji dalekobieżnej i miejskiej komunikacji autobusowej w przypadku przeniesienia tej funkcji z terenu KS.V.21;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,6**,

- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy  $I_{Z_{\min}} = 0,6$  i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $I_{Z_{\max}} = 1,8$ ,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,1$ ,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy  $HZ = 12,0$  m n.p.t.,
- f) udział towarzyszącej powierzchni usługowej łącznie nie większy niż 20% powierzchni całkowitej obiektu,
- g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci do  $15^\circ$ , ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- h) dopuszcza się aby zadaszenie obiektu stanowił strop będący jednocześnie płytą parkingu,
- i) dominujący materiał: beton, cegła, stal, blacha, kolorystyka neutralna,
- j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej oraz urządzeń technicznych miejsc obsługi podróży z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zakaz grodzenia terenu od strony przyległej ulicy,
- l) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem parkingu, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni - 4,85 m od poziomu jezdni,
- m) nakaz wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem poniższych warunków:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni strefy,
  - nasadzenia w postaci wielopiętrowego pasa zwartej zieleni wysokiej oraz krzewów z gatunków zimozielonych,
  - w obszarze strefy zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonych, lokalizacji placów i składowisk, obiektów tymczasowych,
  - dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 05.V.KD.L.,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnego parkingu terenowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oświetleniem, toaletami i zabezpieczeniem terenu.
- § 45.** Dla terenu **KS.V.20** o powierzchni 0,97 ha ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
  - b) lokalizacja ogólnodostępnego parkingu buforowego dla samochodów osobowych i dla autobusów na poziomie terenu,
  - c) lokalizacja wielopoziomowego obiektu garażowego z usługami towarzyszącymi, handlu, gastronomii, usług w zakresie konserwacji pojazdów samochodowych, wypożyczalni rowerów,
  - d) lokalizacja min. 25 wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejsc postojowych dla rowerów,

- e) dopuszczalna lokalizacja węzła przesiadkowego, przystanków autobusowych, w tym autobusowej komunikacji dalekobieżnej i miejskiej komunikacji autobusowej w przypadku przeniesienia tej funkcji z terenu KS.V.21,
- f) zakaz lokalizacji stacji paliw;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,8**,
- c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,8** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 2,4**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,05**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: **HZ<sub>max</sub> = 11,5** m n.p.t. i minimalna wysokość zabudowy **HZ<sub>min</sub> = 6,0** m n.p.t.,
- f) udział towarzyszącej powierzchni usługowej łącznie nie większy niż 20% powierzchni całkowitej obiektu,
- g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połąci do 15°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- h) dopuszcza się aby zadaszenie obiektu stanowił strop będący jednocześnie płytą parkingu,
- i) dominujący materiał: beton, cegła, stal, blacha, kolorystyka neutralna,
- j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej oraz urządzeń technicznych miejsc obsługi podróży z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, zakaz grodzenia terenu od strony przyległych ulic,
- l) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, w tym nad miejscami do parkowania, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem parkingu, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni - 4,85 m od poziomu jezdni,
- m) nakaz wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem poniższych warunków:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni strefy,
  - nasadzenia w postaci wielopiętrowego pasa zwartej zieleni wysokiej oraz krzewów z gatunków zimozielonych,
  - w obszarze strefy zakazuje się stosowania nawierzchni utwardzonych, lokalizacji placów i składowisk, obiektów tymczasowych,
  - dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
  - dopuszcza się lokalizację małej architektury i oświetlenia terenu,
  - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy 05.V.KD.L, do czasu realizacji ulicy 05.V.KD.L dopuszcza się obsługę z ulicy 02.V.KD.Z,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy jako funkcję tymczasową dopuszcza się użytkowanie i rozbudowę ogólnodostępnego parkingu terenowego z możliwością wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną, oświetlenie, toalety i zabezpieczenie terenu.

§ 46. Dla terenu **KS.V.21** o powierzchni 0,43 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,
- b) lokalizacja węzła przesiadkowego dworca dalekobieżnej komunikacji autobusowej (tzw. PKS) i miejskiej komunikacji autobusowej wraz z zapleczem administracyjno-biurowym, towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii, toaletami publicznymi i innymi służącymi obsłudze podróżnych,
- c) lokalizacja przystanku komunikacji rowerowej, w tym min. 10 miejsc postojowych dla rowerów,
- d) dopuszcza się likwidację dworca i jego infrastruktury po przeniesieniu węzła przesiadkowego na teren **KS.V.19** lub **KS.V.20**,
- e) w przypadku likwidacji dworca i jego infrastruktury dopuszczalne jest przekształcenie terenu w ogólnodostępne tereny przestrzeni miejskiej - przestrzeń publiczną na bazie nabrzeża i placu miejskiego z zachowaniem przejazdu drogowego na bazie istniejących zjazdów z ulicy Dworcowej,
- f) zakaz lokalizacji stacji paliw;

2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch wolnostojących obiektów administracyjno-biurowych z funkcją handlowo-usługową, toaletami o powierzchni użytkowej do 80 m kw. dla każdego z nich,
- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,1**,
- d) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>min</sub> = 0,1** i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ<sub>max</sub> = 0,2**,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 6,5** m n.p.t.,
- g) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub dwuspadowymi o pochyleniu połaci do 40°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
- h) pokrycie dachów dwuspadowych - dachówka ceramiczna, cementowa w odcieniach naturalnych ceramiki, brązu lub szarości,
- i) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu, dominujący materiał ścian: cegła licowa, drewno, szkło, kolorystyka neutralna,
- j) wymóg harmonijnego wkomponowania zabudowy w panoramę miasta eksponowaną od strony wody,
- k) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury i miejsc obsługi podróżnych, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,
- l) ogrodzenia dopuszczalne wyłącznie od strony terenu **TP.V.09** - ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- m) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem dworca autobusowego, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni - 4,85 m od poziomu jezdni;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach portu, obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;

4) **zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,



b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

a) obsługa komunikacyjna z ulicy 03.V.KD.Z,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie zgodne z obecnym do czasu przeniesienia węzła przesiadkowego na teren KS.V.20.

§ 47. Dla terenu **KS.V.22** o powierzchni 0,78 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 8,

b) lokalizacja stacji paliw,

c) na części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,2**,

c) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,2**,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1**,

e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 7,5 m n.p.t.**,

f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub łukowymi,

g) dominujący materiał ścian: stal, blacha, szkło,

h) zakaz grodzenia terenu od strony przyległej ulicy;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,

b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

a) obsługa komunikacyjna z ulicy w ramach terenu 01b.V.KD.GP (ul. Fińska),

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.

## Rozdział 7

### Ustalenia dotyczące terenów technicznych TT

§ 48. Dla terenu **TT.No.V.23** o powierzchni 0,46 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 4 ust. 9,

b) teren portowej oczyszczalni ścieków obsługującej terminal promowy i tereny sąsiednie,

c) na części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,2**,
- c) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,2**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,3**,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 12,0** m n.p.t.,
- f) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, zalecane wprowadzenie nasadzeń izolacyjnej zieleni średniej i wysokiej,
- g) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 09.V.KDW,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania na terenie,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.**

**§ 49.** Dla terenu **TT.No.V.24** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 4 ust. 9,
- b) teren przepompowni ścieków w systemie miejskiej kanalizacji sanitarnej;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
- b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
- c) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się;****4) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;****5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Skandynawskiej - poza granicami planu,
- b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie terenu, obiektów i urządzeń zgodnie z obecnym stanem.**

**§ 50.** Dla terenu **TT.E.V.25** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów technicznych określonymi w § 4 ust. 9,
- b) teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej typu miejskiego 15/0,4 kV;

- 2) **zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
  - c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu,
  - d) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją wewnętrzną naturalna, biologicznie czynna,
  - e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
  - f) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy 05.V.KD.L,
  - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu.

## Rozdział 8

### Ustalenia dotyczące terenów komunikacji drogowej KD

§ 51. Dla terenu **01.V.KD.GP** o powierzchni 11,05 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga publiczna w klasie głównej ruchu przyspieszonego z dopuszczeniem klasy ekspresowej oraz węzeł drogowy wraz z drogami wspomagającymi, parkingami, urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
  - c) lokalizacja węzła drogowego zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 1 pkt 1,
  - d) lokalizacja buforowych parkingów strategicznych wraz z obiektami, urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą,
  - e) lokalizacja miejsc obsługi podróżnych,
  - f) dopuszcza się lokalizację drogi dojazdowej dla obsługi terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW,
  - g) dopuszcza się lokalizację jednotorowej bocznicy kolejowej z włączeniem w istniejący układ torowy na terenach 11.V.KK i TP.V.14 pod warunkiem uprzedniej realizacji stałego połączenia komunikacyjnego i węzła drogowego oraz zapewnienia, zgodnie z § 9 ust. 3, drogowej obsługi komunikacyjnej dla terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) rozwiązania drogowe - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 2 - 4,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) jezdnie o szerokości od 5,5 m do 10,0 m,
  - d) oświetlenie uliczne,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na potrzeby obsługi węzła drogowego, stałego połączenia komunikacyjnego, parkingów i podróżnych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich - **100,0 m kw.**,
  - f) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych,
  - g) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,004**,
  - h) dopuszczalny minimalny i jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,004**,

- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,2**,
  - j) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 4,5** m n.p.t.,
  - k) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 5° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,
  - l) w rozwiązaniu przestrzennym należy uwzględnić zielen urządzoną,
  - m) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu,
  - n) w granicach terenu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację chodników z elementów drobnowymiarowych i dróg dla rowerów o nawierzchni jednolitej, bitumicznej lub betonowej;
- 3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
  - b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej, co jest warunkiem realizacji węzła drogowego i stałego połączenia komunikacyjnego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego dopuszcza się podziały po zakończeniu budowy węzła drogowego oraz stałego połączenia komunikacyjnego, wynikające z przyjętego i zrealizowanego rozwiązania drogowego;
- 5) obsługa inżynierska terenu:**
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poza obszarem planu,
  - b) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i portu poprzez włączenie z węzła do ulic: Norberta Barlickiego, Duńskiej, Fińskiej oraz stałego połączenia komunikacyjnego,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu,
  - b) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się użytkowanie i modernizację istniejącej infrastruktury drogowej.

**§ 52.** Dla terenu **01a.V.KD.GP** o powierzchni 0,31 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga publiczna w klasie głównej ruchu przyspieszonego z dopuszczeniem klasy głównej (ulica Duńska);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 18,0 m do ok. 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o szerokości min. 7,0 m,
  - c) poza jezdnią chodniki co najmniej jednostronnie,
  - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - e) oświetlenie uliczne,
  - f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zielen urządzoną i elementy małej architektury,
  - g) zalecane wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej w formie alejowej,
  - h) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) obsługa inżynierska terenu:**
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01.V.KD.GP,
  - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 53. Dla terenu **01b.V.KD.GP** o powierzchni 2,46 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie głównej ruchu przyspieszonego z dopuszczeniem klasy głównej,
- c) lokalizacja stałego połączenia komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 1 pkt 2,
- d) dopuszcza się lokalizację drogi dojazdowej dla obsługi terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym poprzez drogę 10.V.KDW,
- e) dopuszcza się lokalizację jednotorowej bocznicy kolejowej z włączeniem w istniejący układ torowy na terenach 11.V.KK i TP.V.14 pod warunkiem uprzedniej realizacji stałego połączenia komunikacyjnego i węzła drogowego oraz zapewnienia, zgodnie z § 9 ust. 3, drogowej obsługi komunikacyjnej dla terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym poprzez drogę 10.V.KDW;

2) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) rozwiązania drogowe - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 2 - 4,
- b) dopuszcza się obsługę i skomunikowanie terenu TP.V.10 w sposób niekolidujący z przebiegiem tunelowego odcinka jezdni, w postaci wiaduktu drogowego nad tunelem, jak i innych rozwiązań drogowych umożliwiających bezkolizyjną obsługę terenów portowych, produkcyjno-składowych i innych położonych w zasięgu obsługi ulic z obszaru planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 60 m do ok. 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) jezdnia o szerokości min. 7,0 m dla drogi klasy głównej,
- e) poza jezdnią chodniki, nie dotyczy części tunelowej,
- f) nawierzchnia pasów przeznaczonych dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- g) oświetlenie uliczne typu miejskiego, poza częścią w tunelu,
- h) w zagospodarowaniu terenu w miarę możliwości należy uwzględnić zieleń urządzoną,
- i) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej, co jest warunkiem realizacji stałego połączenia komunikacyjnego;

4) **zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego dopuszcza się podziały po zakończeniu budowy stałego połączenia komunikacyjnego, wynikające z przyjętego i zrealizowanego rozwiązania drogowego;

5) **obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez włączenie do terenu 01.V.KD.GP,
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 54. Dla terenu **02.V.KD.Z** o powierzchni 0,84 ha ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie zbiorczej (ulica Norberta Barlickiego);

2) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 16,0 m do ok. 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) jedna jezdnia o szerokości do 10,0 m,
  - c) poza jezdnią chodniki co najmniej jednostronnie i droga dla rowerów,
  - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
  - f) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
  - g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną i elementy małej architektury,
  - h) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01.V.KD.GP i poprzez przejazd kolejowy do ulicy 03.V.KD.Z (ulicy Dworcowej),
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 55. Dla terenu **02a.V.KDW** o powierzchni 0,02 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga wewnętrzna w formie sięgacza obsługującego dojazd do posesji;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
- a) ulica pieszo-jezdna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 5,0 m do ok. 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zaleca się nawierzchnię z elementów drobnowymiarowych,
  - d) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:** zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 02.V.KD.Z,
  - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 56. Dla terenu **03.V.KD.Z** o powierzchni 0,75 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga publiczna w klasie zbiorczej (ulica Dworcowa),
  - c) w części terenu przebieg torowiska linii kolejowej nr 997;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 13,5 m do ok. 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o szerokości do 7,0 m,
  - c) poza jezdnią chodniki i droga dla rowerów w ciągu szlaku rowerowego R10,
  - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
  - f) zatoki parkingowe wydzielone poza jezdnią,
  - g) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
  - h) wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

- i) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury,
  - j) w przekroju ulicy dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem dworca autobusowego i przeprawą promową, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni - 4,85 m od poziomu jezdni;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 04.V.KD.L (ul. Nadbrzeżnej z przeprawą promową Warszów-Centrum), do terenu 02.V.KD.Z (ul. Norberta Barlickiego) przez przejazd kolejowy w terenie 12.V.KK,
  - b) obsługa poru rybackiego i dojazdu do dworca na terminalu promowym,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej i kolejowej, w tym z możliwością przebudowy układu torowego w ramach przebudowy infrastruktury terminala promowego.

§ 57. Dla terenu **04.V.KD.L** o powierzchni 0,52 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga publiczna w klasie lokalnej (ulica Nadbrzeżna),
  - c) teren przeprawy promowej Warszów-Centrum,
  - d) pasy postojowe dla samochodów oczekujących na przeprawę promową oraz punkt obsługi przeprawy promowej, ruchu turystycznego z zapleczem socjalnym i biurowym;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia o szerokości do 22,0 m,
  - c) poza jezdnią chodniki i droga rowerowa w ciągu szlaku rowerowego R10,
  - d) nawierzchnia jezdni i pasów przeznaczonych dla pieszych z elementów o zróżnicowanych wymiarach,
  - e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
  - f) funkcjonowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy obiektów na potrzeby obsługi przeprawy promowej i połączeń komunikacji pieszo-rowerowej w ramach węzła przesiadkowego,
  - g) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
  - h) wymóg zachowania istniejącej zieleni wysokiej i nasadzeń,
  - i) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury,
  - j) lokalizacja tablic informacji turystycznej i drogowej,
  - k) dopuszczalna lokalizacja toalety publicznej,
  - l) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenem przeprawy promowej i dworca autobusowego, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni - 4,85 m od poziomu jezdni,
  - m) wymagany wysoki standard zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 23 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 03.V.KD.Z (ulica Dworcowa) i poprzez przeprawę promową Warszów-Centrum,
- b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej i przeprawy promowej.

**§ 58.** Dla terenu **05.V.KD.L** o powierzchni 0,65 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga publiczna w klasie lokalnej, w części jako przebudowa ul. Okólnej, w części jako ulica o nowym projektowanym przebiegu;

**2) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości do 6,0 m,
- c) poza jezdnią chodniki i droga dla rowerów w ciągu szlaku rowerowego R10,
- d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- e) nawierzchnia drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej,
- f) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
- g) w rozwiązaniu jezdni, chodników i drogi rowerowej należy uwzględnić skomunikowanie w poziomie terenu z planowanym przejściem pieszo-rowerowym przez układ torowy i perony w strefie oznaczonej na rysunku planu,
- h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną i elementy małej architektury,
- i) zalecane wprowadzenie nasadzeń w formie alejowej,
- j) dopuszczalna lokalizacja tablic informacji turystycznej i drogowej,
- k) dopuszcza się wykonanie zadaszeń, tarasów widokowych i przejścia w formie kładki łączącej dworzec kolejowy z terenami KS.V.19 i KS.V.20, wraz z zejściami w formie schodów i wind, z zachowaniem min. skrajni - 4,85 m od poziomu jezdni,
- l) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 02.V.KD.Z,
- b) obsługa terenów przyległych i poprzez włączenie ulic 06.V.KD.D i 07.V.KD.D,
- c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

- a) użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej w części ul. Okólnej,
- b) użytkowanie części terenu jako parkingu terenowego z obsługą od ulicy Norberta Barlickiego.

**§ 59.** Dla terenu **05a.V.KDW** o powierzchni 0,04 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) droga wewnętrzna w formie sięgacza obsługującego dojazd do posesji;

**2) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) ulica pieszo-jezdna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do ok. 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) jeden pas pieszo-jezdny o szerokości do 5 m,
- d) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,



- e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zielenią urządzoną,
- f) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 05.V.KD.L,
  - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

§ 60. Dla terenu **06.V.KD.D** o powierzchni 0,17 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga publiczna w klasie dojazdowej w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym i przejściem pieszym do ulicy 02.V.KD.Z;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 5,0 m do ok. 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o szerokości 5,0 m,
  - c) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
  - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - e) należy zapewnić skomunikowanie piesze z terenem 02.V.KD.Z,
  - f) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m,
  - g) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynierska terenu:**
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 05.V.KD.L,
  - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

§ 61. Dla terenu **07.V.KD.D** o powierzchni 0,15 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga publiczna w klasie dojazdowej w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym (ulica Okólna);
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 7,5 m do ok. 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
  - c) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - d) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m,
  - e) wymagany wysoki standard zagospodarowania terenu;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 05.V.KD.L,
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) powiązanie piesze z ulicą 01b.V.KD.GP,
- d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej, ul. Okólnej.

**§ 62.** Dla terenu **08.V.KD.D** o powierzchni 1,17 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
- b) projektowana droga publiczna w klasie dojazdowej zapewniająca obsługę terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW,
- c) dopuszcza się w ramach utrzymania komunikacyjnej kategorii terenu zmianę funkcji z drogowej na kolejową i realizację jednotorowej bocznic kolejowej z włączeniem do układów torowych na terenach 11.V.KK i TP.V.14 pod warunkiem zapewnienia drogowej obsługi komunikacyjnej w ramach terenów 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP dla terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW, zgodnie z § 9 ust. 3,
- d) w przypadku zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów TP.V.10, TP.V.11, TP.V.12, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, PS.V.16, KS.V.22, TT.No.V.23 oraz terenów położonych poza obszarem planu obsługiwanym przez drogę 10.V.KDW w ramach rozwiązań komunikacyjnych zrealizowanych w terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP oraz w przypadku realizacji bocznic kolejowej w ramach terenów 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP lub odstąpienia od jej realizacji dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako parkingu do czasu zapotrzebowania zgodnego z planem;

**2) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m do 18,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jedna jezdnia o szerokości minimalnej 5,5 m,
- c) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m,
- d) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
- e) nawierzchnia pasa przeznaczanego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
- f) zachowanie układu torowego w sąsiedztwie włączenia drogi 10.V.KDW z możliwością przebudowy i dostosowania do realizowanego wariantu rozwiązania komunikacyjnego,
- g) w przypadku zagospodarowania terenu jako bocznic kolejowej należy uwzględnić możliwość skomunikowania drogowego poprzez przejazdy kolejowe pomiędzy terenami: 01b.V.KD.GP i 10.V.KDW, 01b.V.KD.GP i PS.V.16, 01.V.KD.GP i PS.V.16, 01.V.KD.GP i KS.V.17,
- h) w przypadku zagospodarowania terenu jako bocznic kolejowej dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych oraz urządzeń towarzyszących,
- i) ponadto w przypadku zagospodarowania terenu jako bocznic kolejowej dopuszczalne stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,2 m;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;

**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez włączenie do ulicy Ludzi Morza,
- b) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych,

- c) w przypadku zagospodarowania terenu jako bocznicy kolejowej obsługa kolejowa poprzez włącznie w układ torowy na wysokości ulicy Ludzi Morza i dalej w kierunku linii kolejowej nr 401,
  - d) obsługa inżynieryjna w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach i terenach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu jako produkcyjno-składowego.

**§ 63.** Dla terenu **09.V.KDW** o powierzchni 0,52 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga wewnętrzna (przedłużenie ulicy Fińskiej),
  - c) na części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od ok. 14,0 m do ok. 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o szerokości min. 5,0 m,
  - c) poza jezdnią chodnik,
  - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - e) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
  - b) na części terenu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV i położenia części terenu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) **obsługa inżynieryjna terenu:**
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01b.V.KD.GP,
  - b) obsługa terenów przyległych,
  - c) obsługa inżynieryjna w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

**§ 64.** Dla terenu **10.V.KDW** o powierzchni 0,27 ha ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji drogowej określonymi w § 4 ust. 10,
  - b) droga wewnętrzna w formie sięgacza obsługującego dojazd do terenów portowych;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, ok. 14,0 m z placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o szerokości min. 5,5 m,
  - c) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronnie,
  - d) nawierzchnia pasa przeznaczonego dla pieszych z elementów drobnowymiarowych,
  - e) oświetlenie uliczne typu miejskiego o wysokości do 6 m;
- 3) **warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** dla całego terenu położonego w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału:**
  - a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta poprzez włączenie do terenu 01b.V.KD.GP lub poprzez teren 08.V.KD.D,
  - b) obsługa terenów przyległych,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej.

**Rozdział 9****Ustalenia dotyczące terenów komunikacji kolejowej KK**

**§ 65.** Dla terenu **11.V.KK** o powierzchni 0,36 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji kolejowej określonymi w § 4 ust. 11,
- b) lokalizacja bocznic kolejowych;

**2) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) zagospodarowanie podporządkowane komunikacyjnej, kolejowej funkcji terenu,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych oraz urządzeń towarzyszących,
- c) dopuszczalne stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m;

**3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:** nie ustala się;**4) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się podziały i scalenia w granicach terenów elementarnych;

**5) obsługa inżynierska terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 08.V.KD.D,
  - b) obsługa kolejowa poprzez włącznie w układ torowy na wysokości ul. Ludzi Morza i dalej w kierunku linii kolejowej nr 401,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach i terenach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.

**§ 66.** Dla terenu **12.V.KK** o powierzchni 3,12 ha ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji kolejowej określonymi w § 4 ust. 11,
- b) lokalizacja dworca kolejowego oraz stacji kolejowej Świnoujście i Świnoujście Port,
- c) możliwość lokalizacji punktów handlowych,
- d) lokalizacja min. 10 miejsc postojowych dla rowerów;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) dopuszcza się przebudowę budynku dworca i budynku wieży ciśnień przy zachowaniu zasadniczych elementów kompozycji architektonicznej, materiałów, podziałów stolarki drzwiowej i okiennej oraz innych elementów stanowiących o walorach estetycznych budowli,
- b) dopuszcza się przebudowę peronów, wiat, przejść przez torowiska, a także budowę nowego przejścia pieszego i drogi rowerowej w ciągu szlaku rowerowego R10 w obszarze oznaczonym na rysunku planu,
- c) dopuszcza się wykonanie zadaszenia peronów połączonego z obiektem dworca,
- d) dopuszcza się wykonanie bezkolizyjnego przejścia przez torowisko w formie kładki i tarasów widokowych nad peronami, wraz z zejściami na perony w formie wind i schodów, z zachowaniem minimalnej skrajni 6,30 m nad torowiskiem, łączącej teren dworca z terenem KS.V.20,
- e) maksymalna wysokość zabudowy **HZ = 15,0 m n.p.t.**,

- f) w pracach związanych z przebudową obiektów i zagospodarowaniem terenu obowiązują szczególne wymagania architektoniczne,
  - g) dominujące materiały: cegła, cegła licowa, drewno, szkło, kolorystyka neutralna,
  - h) dopuszczalne stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m,
  - i) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, w zakresie niezbędnym do lokalizacji budowli kolejowych, budynku dworca oraz urządzeń towarzyszących,
  - j) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przejazd kolejowy pomiędzy terenami 02.V.KD.Z i 03.KD.Z,
  - k) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednio, w poziomie terenu, skomunikowanie pieszo-rowerowe pomiędzy terenami 03.V.KD.Z i 05.V.KD.L, w miejscu oznaczonym odpowiednio na rysunku planu,
  - l) dopuszcza się budowę estakady drogowej nad układem torowym w związku z planowaną rozbudową terminala promowego dla prowadzenia przeładunków intermodalnych z zachowaniem min. skrajni 6,30 m nad torowiskiem;
- 3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:**
- a) dla części terenu położonej w granicach portu obowiązują ustalenia określone w § 22 niniejszej uchwały,
  - b) dla obiektów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 19 niniejszej uchwały;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału:**
- a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się podziały i scalenia w granicach terenów elementarnych;
- 5) obsługa inżynierska terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 03.V.KD.Z i 05.V.KD.L,
  - b) obsługa kolejowa w ruchu towarowym i pasażerskim na linii 401 w kierunku Szczecina i w ruchu towarowym na linii 997 z układem torowym na terenie terminala promowego i częściowo w granicach terenu 03.V.KD.Z,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury kolejowej.

#### DZIAŁ IV

##### Skutki prawne uchwalenia planu

**§ 67.** 1. 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 w wysokości 30%.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji (KD i KK) oraz terenów zaplecza komunikacji (KS), w związku z brakiem wzrostu wartości nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### DZIAŁ V

##### Ustalenia końcowe

**§ 68.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22, poz. 425) w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V oraz w uchwale Nr XXII/190/2007 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 103, poz. 1799) w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - obszar V (rejon ulicy Fińskiej).

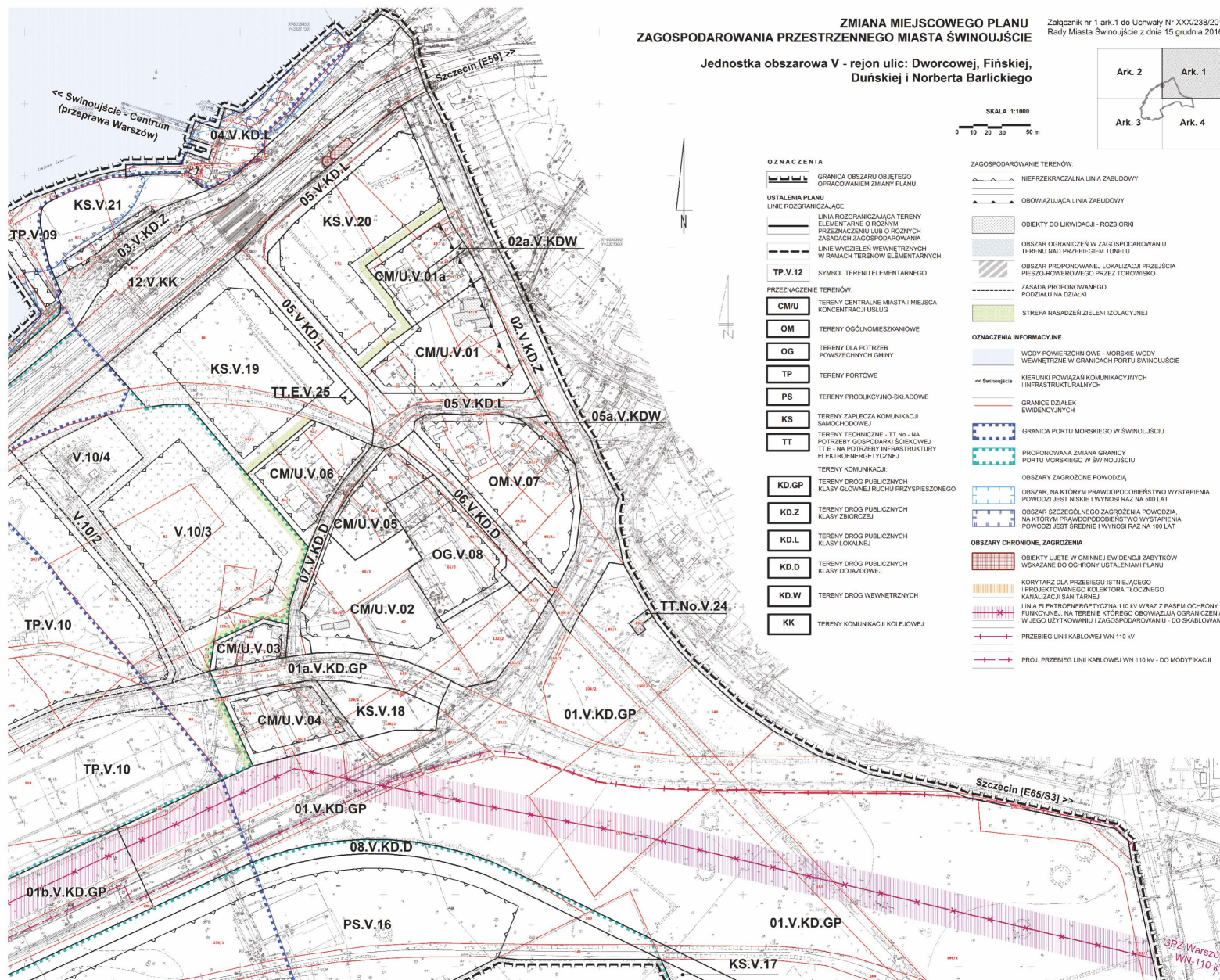
**§ 69.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

**§ 70.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej miasta Świnoujście.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

**Ryszard Teterycz**





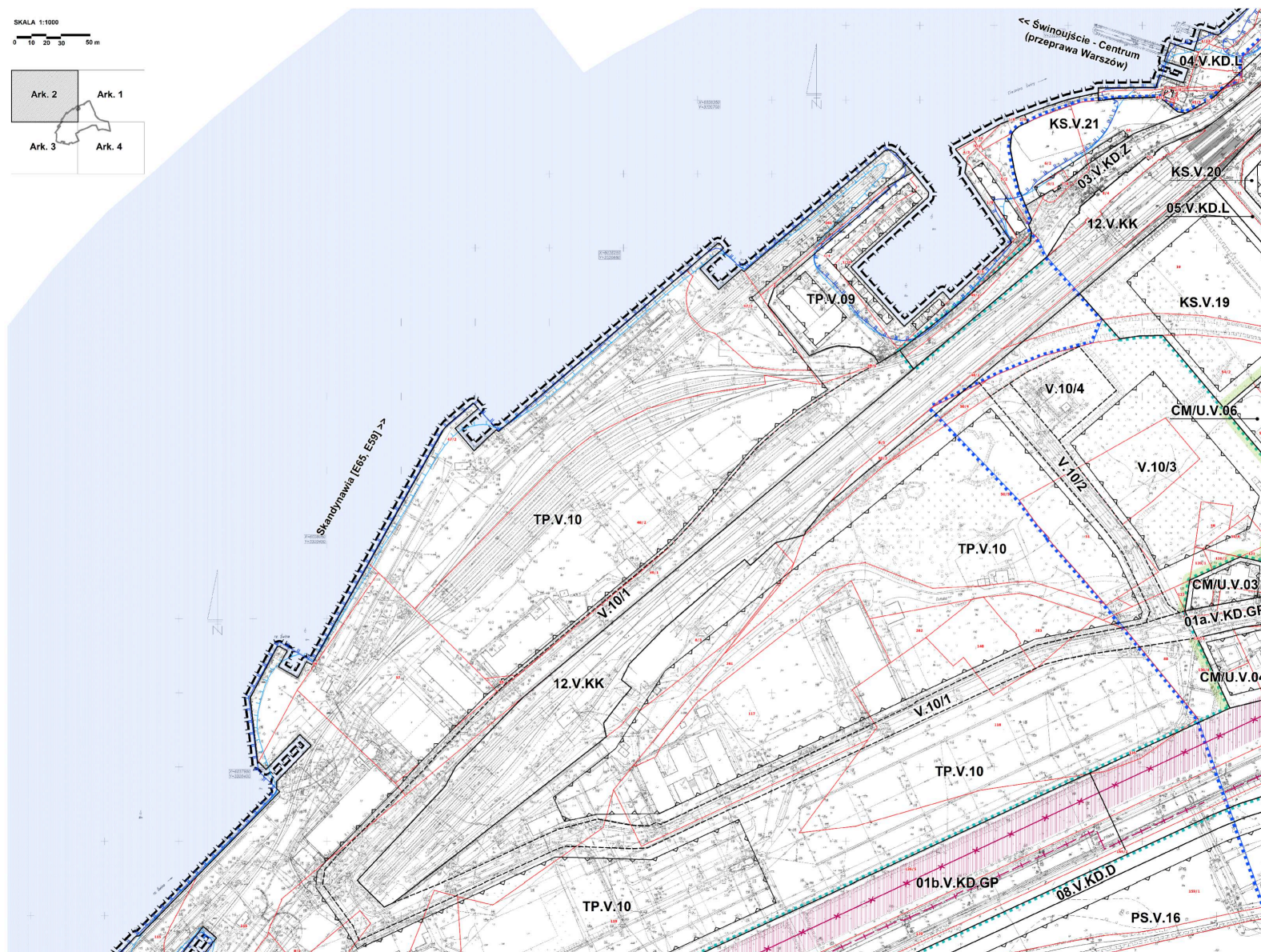
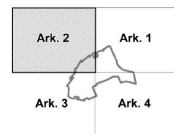


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

**Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego**

Załącznik nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XXX/238/2016  
Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r.

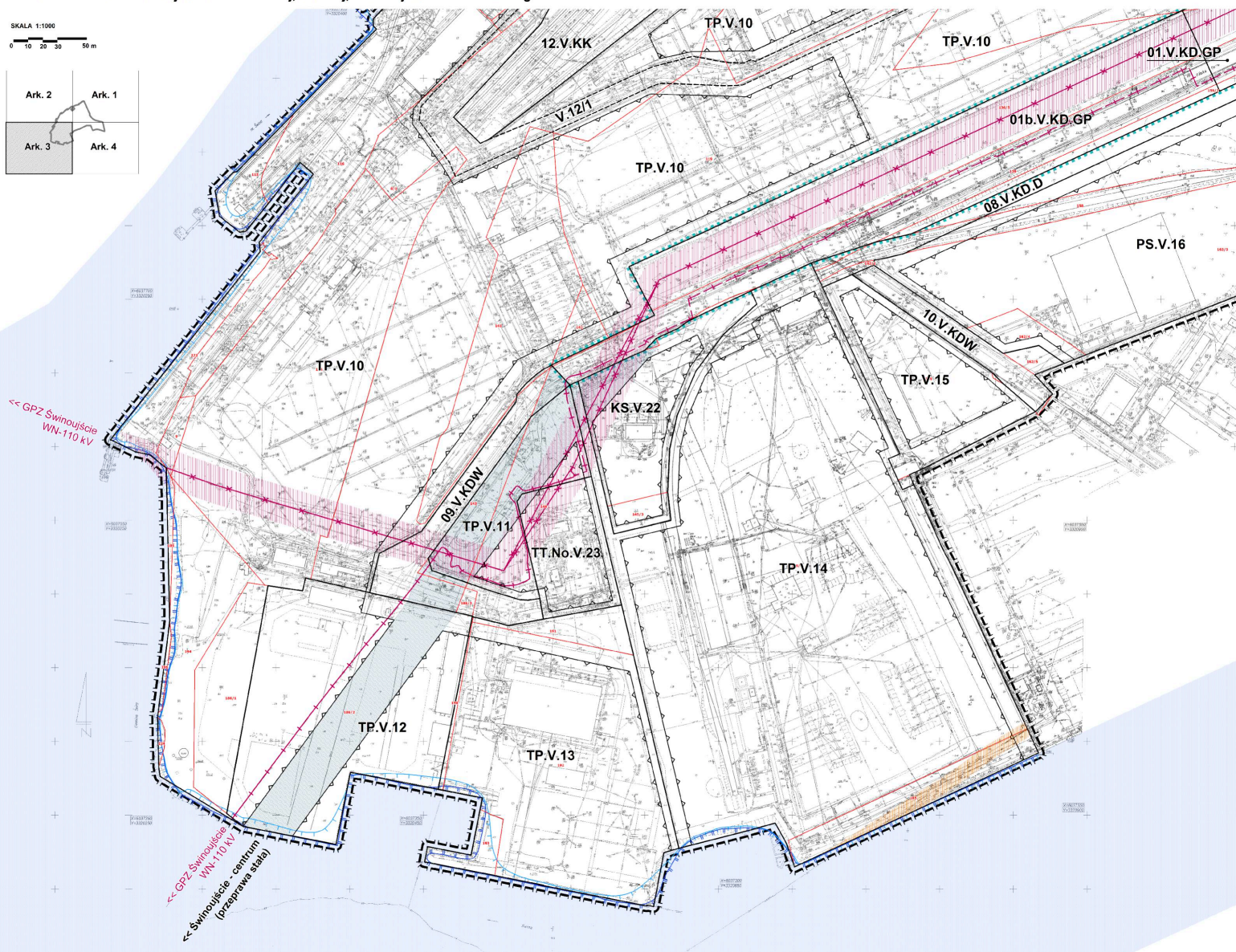
SKALA 1:1000  
0 10 20 30 50 m





**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE**  
**Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego**

Załącznik nr 1 ark. 3 do Uchwały Nr XXX/238/2016  
Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r.

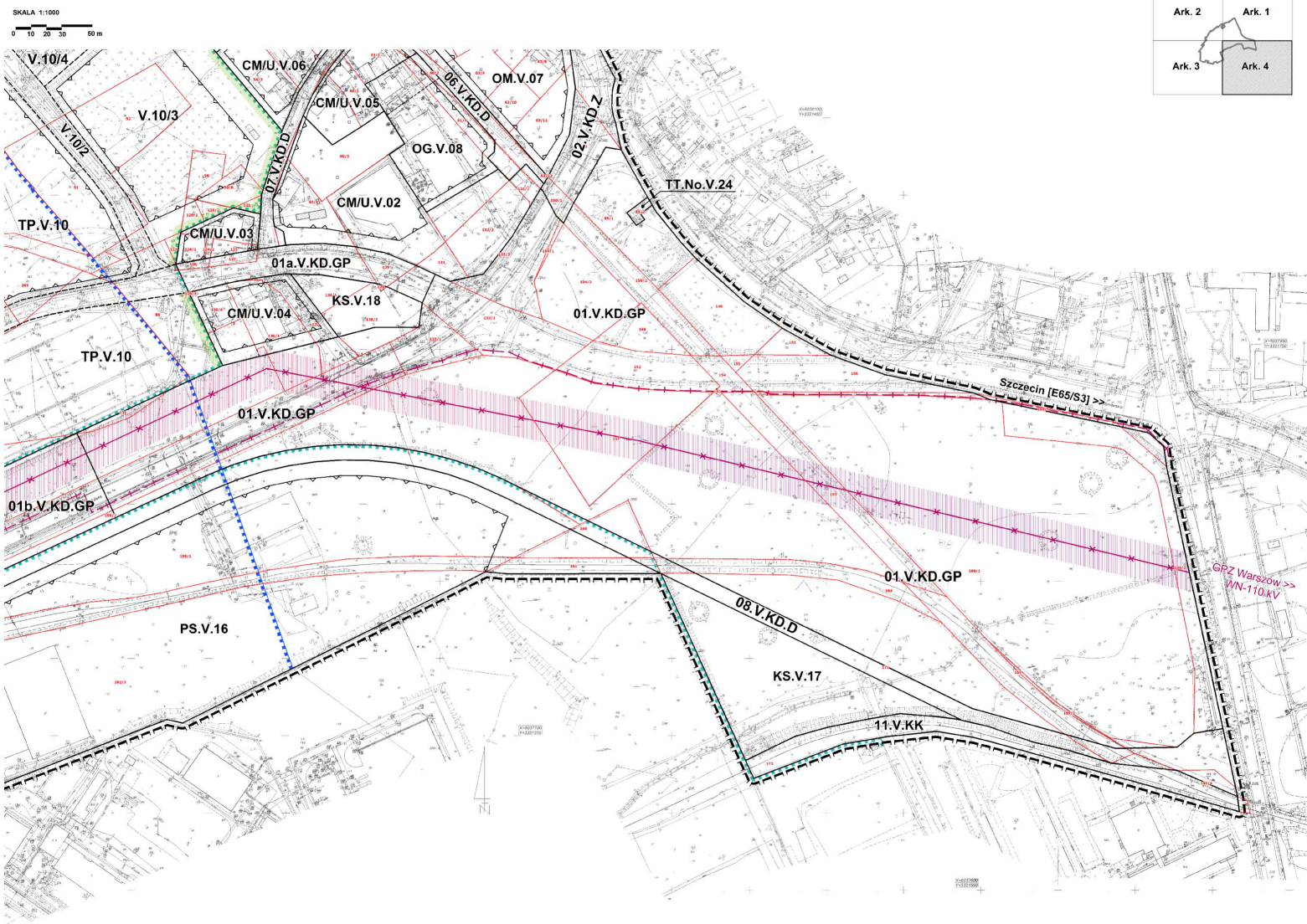




**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOJĘSCIE**

Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego

Załącznik nr 1 ark. 4 do Uchwały Nr XXX/238/2016  
Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r.

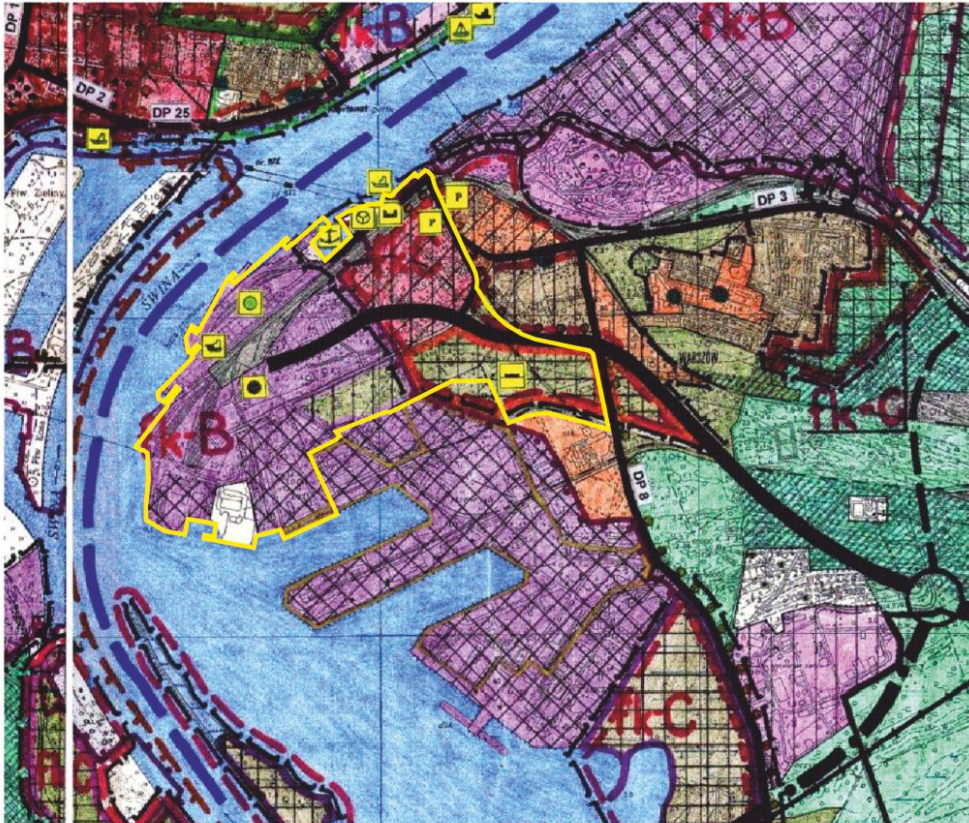




**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE**  
 Jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/238/2016  
 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE**



teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2011r.**

- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM
- TERENY KONCENTRACJI USŁUG
- MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNIĘ PRZEKROJU POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>

**LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2009 r.**

- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM
- TERENY KONCENTRACJI USŁUG

**OZNACZENIA**

**GRANICE**

	PAŃSTWA
	PODZIAŁY / GMINY / MIASTA
	ADMINISTRACYJNE PORTE I MORSKIE PORTE W STRAKACH
	PARA TERYTORIALNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WENNEJSTWIANICH - obszary objęte planem, DO NEGOCJACJI
	PARA OCHRONNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WENNEJSTWIANICH - 300 WZGLĄDZAJĄC
	WZGLĄDNE OBSZARY CELEWNE
	OPREKŁADZONA BIAŁA LINIA WYMIAROWANIE PLANU MIĘDZY OBRĘBIAMI

**STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**

	CENTRUM OBSŁUGOWO-BIŻUTERYJNE I OBSZAR BIŻUTERYJNY NA PROMIENIOWY
	INNE KONCENTRACJE USŁUG
	OBSZARY KONCENTRACJI Zagospodarowania TURYSTYCZNEGO
	OBSZARY O DOMINANCI FUNKCJI MIEZAGRODOWEJ
	OBSZARY O FUNKCJI PRZYŁĄCZNYCH Z Gospodarką MORSKĄ
	OBSZARY O DOMINANTNYCH FUNKCJACH KOMERCYJNYCH PODA TERENEM PORTE
	LASY
	ZIELEŃ MIEJSCA (parki, składowiska, ogrody działkowe, zieleń na terenach o charakterze parkowym)
	NOWE NADSIADANIEM ZIELEŃ WYKONCZY
	ŁĄCZNIKI ROZNE
	MIĘDZYULCZKI
	PLAŻA
	WÓD MORZA TERYTORIALNEGO / MORSKIE WÓD WENNEJSTWIANICH
	TERENY GŁÓWNYCH PRZEKROJÓW KANAŁÓW / TERENY SPECJALNE POZA LĄCZNIK
	TERENY SPECJALNE W LASACH

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

**OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE**

**ISTNIĄCE**

	WZGLĄDNY PARK NARODOWY I ZOSTAŁO	<b>PROJEKTOWANE</b>	TERENY KONCENTRACJI USŁUG
	REZERWAT PRZYRODY „KARBOWICKI PASZCISZ”		TERENY KONCENTRACJI USŁUG
	POWIŚLANY PRZYRODY		TERENY KONCENTRACJI USŁUG
	LASY BEZ STANU OCHRONNEGO		TERENY KONCENTRACJI USŁUG
	OBZARY CZYNNEJ TURYSTYKI		

**ŚRODOWISKO KULTUROWE**

**OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE**

**ISTNIĄCE**

	STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK	<b>WYŁĄCZONE DO OCHRONY</b>	STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK
	STRĘPA „B” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK		STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK
	STRĘPA „C” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK		STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK
	STRĘPA „D” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK		STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK
	STRĘPA „E” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK		STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK
	STRĘPA „F” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK		STRĘPA „A” - PLANU OCHRONNY BIEPOŁYK

**FIZJONOMIA KRAJOBRAZU**

**GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU ZAINWESTOWANIA MIEJSCOWEGO**

NOWE STANOWISKA PRZYSTANKOWE

UZWIĘZNIENIE I ROZWIĘCZENIE STRUKTURY ISTNIĄCYCH

TERENY ZAGRODOWIONE DO PRZEKROJÓW ALIEN

ROZWIĘCZENIE OBSZARÓW ZABUDOWY OCHRONNYCH I OCHRONNYCH KONCEPCJA SIŁY W WŁAŚCIWYCH STRUKTURACH

TERENY POWSTAJĄCE DO RESTRYKCYJACH

OBZARY ZOBOWIĄZANIEJ BEZDARMOŚCI W WYSTĘPIENIACH

OBZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEKAZANE POD ZABUDOWĘ MIEZAGRODOWEJ WYSTĘPIENIACH I ZABUDOWAŃ WŁAŚCIWYCH W WŁAŚCIWYCH STRUKTURACH

LOKALIZACJA WYMIAROWANIE OBIEKTÓW OCHRONNYCH

MIEJSCOWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNIĘ PRZEKROJU POWYŻEJ 2000m<sup>2</sup>

**KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI Uzdrowiskowej I TURYSTYKI**

	OBZARY BIŻUTERYJNE W OBYWOTKOWEJ A. C. WYSTĘPIENIACH - PROJEKTOWANE
	DOWIĘDZOWY
	REWALIDACJA PARKU ZIMOWEGO
	MIRÓD
	MARINA FACJATOWA
	MARINA WENDEKOWSKA
	PRZEJAZD KANAŁOWA
	MOJAFARK
	USŁUGI PRZYSTANKOWE KANALÓW I POLAN NABOJOWYCH
	GŁÓWNE ATRAKCYJNE TURYSTYCZNE KRZĄCZAKI
	GŁÓWNE TRASY PRZEJAZDU I ROZWOJU

**KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA**

	ROLNICTWA PRZEKROJU PRZEKAZOWA
	OKREŚLENY WYPAK ZWIĘKSZĄ
	OBZARY POWIŚLANY TERENY
	AGROTURYSTYKA
	OBZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

**REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH**

	ROZWIĘCZENIE I KANAŁY WYSTĘPIENIACH
	WALNY PRZEKROJOWY DO WYNIENIACH WYSTĘPIENIACH
	TERENY ZAGRODOWIONE POROZĄ

**KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU I KOMUNIKACJI**

	ULICE I KANAŁY PORTEWEGO MIASTA W STW. / PROM. / OBSZAR GŁÓWNY
	PROJEKTOWANE STAJA PRZEJAZDOWA PRZEZ ŚWINE (Kanał / Kanał II)
	PROJEKTOWANE STRUKCZYJNE DWYPOKOJOWE
	FARKNIA STRATEGICZNA
	OBZARY Z ZAKAZEM PARKOWANIA W FUNKCJI ULIC
	STRĘPA REKUR - PRZEKROJ
	PROJEKT AUTOKORNY
	INFORMACJA OBIEKTÓW IZOSTERNIACH
	WIEDZBY
	REKURSYWNY PRZEKROJ DLA PRZYBYCZY
	PRZEKROJ GRANICZNY
	LIWNE KOLEJOWE (STW. / PROJEKTOWANE) (Kanał / Kanał II)
	STAJA KOLEJOWA STW. / PROM.
	MORSKIE TONIEŻALNICY
	TERMINAL PROMÓW MORSKICH
	PRZEJAZD REKURSYWNY PRZEZ MORSKICH
	PRZEJAZD PRZEKROJOWY MORSKICH
	PRZEJAZD REKURSYWNY PRZEZ PŁOCY
	MULIOWICZKI REKURSYWNY PRZEZ PŁOCY
	NABRZĘDZIE REKURSYWNY PRZEZ PŁOCY
	STRUKCZYJNE KANALÓW I KANAŁÓW

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXX/238/2016  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 15 grudnia 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V – rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02 lutego 2016 r. do 01 marca 2016 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 15 marca 2016 r. – dziewięć pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

**§ 2.** Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 31 marca 2016 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

**1.** Uwagi zgłoszone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Duńskiej, działek nr 122, 124/1, 124/2, 125 obręb 0014, dotyczące:

- 1.1. zwiększenia współczynnika zabudowy i wysokości zabudowy;
- 1.2. dopuszczenia dachu płaskiego lub nieokreślenia typu dachu.

**1.1. Uwaga nieuwzględniona.** Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia współczynnika zabudowy, wysokości zabudowy ponieważ ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy IZ został zwiększony w stosunku do obowiązującego mpzp z 1,2 na 1,6. Wysokość zabudowy została utrzymana na tym samym poziomie tj. 15 m n.p.t. Tereny CM/U wyznaczone zmianą planu nie uwzględniają zabudowy wyższej.

**1.2. Uwaga nieuwzględniona.** Zmiana planu umożliwia realizację dachów płaskich. Nie jest możliwe odstępianie od ustaleń w tym zakresie, ponieważ jest to jeden z obowiązkowo ustalanych parametrów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2.** Uwaga zgłoszona w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej działka nr 138/2 obręb 0014, dotycząca: dopuszczenia reklam wielkopowierzchniowych, zwiększenia wskaźnika zabudowy i wysokości zabudowy, zachowania powierzchni zabudowy z obowiązującego mpzp, dopuszczenia dachu płaskiego lub nie określania typu dachu, dopuszczenia budowy stacji paliw, umożliwienia obsługi komunikacyjnej z ulic Fińskiej i Duńskiej.

**Uwaga nieuwzględniona.** Po analizie wszystkich uwarunkowań występujących w obrębie węzła komunikacyjnego przy zjeździe do projektowanej przeprawy stałej i wjeździe do terminala promowego zmieniono funkcję terenu CM/U.V.05 na funkcję KS.V.18 – teren zaplecza komunikacji samochodowej. Tym samym wniesione uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

**3.** Uwagi zgłoszone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej działki nr 63/9, 63/10, 63/11 obręb 0014 dotyczące:

- 3.1. zwiększenia współczynnika zabudowy i wysokości zabudowy;
- 3.2. dopuszczenia budowy stacji paliw;
- 3.3. przesunięcia linii zabudowy jak najbliższej ul. Fińskiej oraz dopuszczenie wjazdu z tej ulicy.

**3.1. Uwaga nieuwzględniona.** Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia współczynnika zabudowy, wysokości zabudowy. Natomiast ustalony w planie wskaźnik intensywności zabudowy IZ został zwiększony w stosunku do obowiązującego mpzp z 0,8 na 1,0. Wysokość zabudowy została utrzymana na tym samym poziomie tj. 14 m n.p.t. tak jak dla terenów mieszkaniowych w obowiązującym mpzp.

**3.2. Uwaga nieuwzględniona.** Przestrzenne i komunikacyjne uwarunkowania uniemożliwiają lokalizację funkcji stacji paliw na przedmiotowych działkach zlokalizowanych w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**3.3 Uwaga nieuwzględniona.** Przestrzenne i komunikacyjne uwarunkowania w węźle ul. Fińskiej nie pozwalają na przybliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej dla działki nr 63/11 do linii rozgraniczającej. Ze względu na położenie działki nr 63/11 na łuku ul. Fińskiej klasy zbiorczej nie można dopuścić obsługi przedmiotowej działki bezpośrednio z ulicy Fińskiej. Działki mają zagwarantowaną obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej jako 06.V.KD.D.

4. Uwaga zgłoszona w dniu 01 marca 2016 r. przez osobę fizyczną, właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej/Duńska działka nr 138/2 obręb 0014 dotycząca:

Rozszerzenia ustaleń dla działki 138/2 w zakresie dopuszczenia lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych, zwiększenia wskaźnika zabudowy i wysokości zabudowy, dopuszczenie dachów płaskich lub nie określania parametrów dla dachu, dopuszczenie budowy stacji paliw, umożliwienie dojazdu z ulicy Fińskiej i Duńskiej, zwolnienie z obowiązku wykonania miejsc parkingowych.

**Uwaga nieuwzględniona.** Po analizie wszystkich uwarunkowań występujących w obrębie węzła komunikacyjnego przy zjeździe do projektowanej przeprawy stałej i wjeździe do terminala promowego zmieniono funkcję terenu CM/U.V.05 na funkcję KS.V.18 – teren zaplecza komunikacji samochodowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń na potrzeby obsługi m.in. stałego połączenia komunikacyjnego. W świetle ustaleń planu wniesione uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

5. Uwaga zgłoszona w dniu 15 marca 2016 r. przez podmiot gospodarczy władający nieruchomością przy ul. Fińskiej, działki nr 159/1, 162/3, 162/4 obręb 0014 dotycząca:

Zmiany przebiegu projektowanej drogi dojazdowej i usytuowanie jej powyżej terenu właściciela tj. z pominięciem działki nr 159/1 obręb 0014.

**Uwaga nieuwzględniona.** Po analizie wszystkich uwarunkowań występujących w tym obszarze związanych z komunikacją do projektowanej przeprawy stałej nie jest możliwe zaprojektowanie drogi dojazdowej z wyłączeniem w całości terenu działki nr 159/1.

§ 4. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V – rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06 września 2016 r. do 04 października 2016 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia 25 października 2016 r.– sześć pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 5. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 10 listopada 2016 r.

§ 6. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi zgłoszone w dniu 21 września 2016 r. przez podmiot gospodarczy władający nieruchomością przy ul. Okólnej, działka nr 60/1 obręb 0014, dotyczące:

- 1.1. zmniejszenie obszaru 07.V.KD.D poprzez zwężenie linii regulacyjnych drogi do granicy działki nr 60/1;
- 1.2. przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki nr 60/1 w celu umożliwienia realizacji ogrodzeń, osłon śmietnikowych, przyłączy i urządzeń pomiarowych mediów;
- 1.3. wyłączenia z wymogu rozbiórki obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 1.4. dopuszczenia dla terenu CM/U.V.05 w funkcji podstawowej zabudowy jednorodzinnej.

**1.1. Uwaga nieuwzględniona.** Droga 07.V.KD.D klasy dojazdowej musi posiadać odpowiednie parametry, które zapewnią obsługę terenów w tym CM/U.V.02, gdzie w przyszłości do funkcji usługowych będą dojeżdżały samochody dostawcze. Na wysokości działki nr 60/1 tak jak na północnym odcinku drogi utrzymano minimalną szerokość 8,5 m. Natomiast na pozostałym odcinku 10,0 m. Lokalne przewężenie

07.V.KD.D uwarunkowane jest istniejącym zagospodarowaniem (zabudowa sprzed 1945 r.). Powyższe skutkuje potrzebą przejścia niewielkiego fragmentu działki nr 60/1 (ok. 13,0 m<sup>2</sup>) pod drogę 07.V.KD.D.

**1.2. Uwaga nieuwzględniona.** Sposób rozstrzygnięcia uwagi 1.1. opisanej w § 6 wiąże się ze sposobem rozstrzygnięcia uwagi 1.2. W tej sytuacji nie jest możliwe przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki nr 60/1. Nieprzekraczalna linia zabudowy została zmieniona w taki sposób, który pozwoli na zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i wykonanie prac remontowych. Pozostała część uwagi została uwzględniona.

**1.3. Uwaga nieuwzględniona.** Zmiana planu na terenie elementarnym CM/U.V.05 nie wyznaczyła obiektów podlegających wymogowi rozbiórki.

**1.4. Uwaga nieuwzględniona.** Teren elementarny CM/U.V.05 zgodnie z § 4.1.1)a) uchwały to teren o kategorii przeznaczenia związanej z funkcjami centralnymi miasta i miejsc koncentracji usług. W ramach tej kategorii dopuszczalne funkcje usługowe wymienione zostały w § 4 ust.3. Funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest w formie zabudowy istniejącej wielorodzinnej, ponieważ postulowana zabudowa jednorodzinna kolidowałaby z funkcją podstawową, ustaloną dla terenów centralnych i miejsc koncentracji usług w otoczeniu funkcji portowych.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 03 października 2016 r. przez osobę fizyczną właściciela nieruchomości przy ul. Okólnej/Duńskiej, działka nr 138/2 obręb 0014, dotycząca:

Zmiany przebiegu linii rozgraniczających dla jednostki 01.V.KD.GP w taki sposób, by można było utrzymać dotychczasowe przeznaczenie działki nr 138/2 wynikające z planu uchwalonego w roku 2004. W przypadku braku możliwości zastosowania takiego rozwiązania Wnoszący uwagę wnioskuje o zrekompensowanie szkody powstałej w wyniku zmiany funkcji na działce nr 138/2.

**Uwaga nieuwzględniona.** Nie jest możliwa rezygnacja w zmianie planu z przyjętej kategorii przeznaczenia terenu KS na CM/U, ponieważ priorytetem przyjętego rozwiązania jest planowane przekształcenie i rozbudowa układu komunikacyjnego związanego z drogą S3 i lokalizacją połączenia stałego Uznam-Wolin. Teren elementarny KS.V.18 ma służyć wzmocnieniu funkcji komunikacji, poprzez umożliwienie np. lokalizacji obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego - lokalizowanych na terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP. Zmiana planu zmienia ustalenia dla działki nr 138/2 w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w roku 2004. Dlatego kwestie związane z rekompensatą w formie zgodnej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wypłacenie odszkodowania, wykupienie lub zamiana działki nr 138/2 będą możliwe dopiero po uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, tzn. w momencie gdy stanie się on prawem miejscowym i będzie stanowił podstawę do podjęcia czynności prawnych.

3. Uwaga zgłoszona w dniu 19 października 2016 r. przez osobę fizyczną użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Okólnej, działka nr 136/1 obręb 0014, dotycząca:

Ujęcia w liniach zabudowy istniejącego budynku kotłowni, który jest niezbędny do funkcjonowania hotelu oraz utrzymanie istniejącego komina stanowiącego niezbędny element kotłowni.

**Uwaga nieuwzględniona.** Nie jest możliwe wnioskowane przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy ze względu na obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych określające w art. 43 ust.1 usytuowanie obiektów budowlanych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dla drogi krajowej w terenie zabudowanym na 10 m. Zmiana planu dopuszcza możliwość pozostawienia obiektu kotłowni wraz z kominem do czasu użytkowania zgodnie z dotychczasową funkcją. Pozwala to na wykonanie remontu budynku kotłowni. W rysunku zmiany planu zniesiono nakaz rozbiórki budynku kotłowni.

4. Uwaga zgłoszona w dniu 24 października 2016 r. przez współwłaściciela nieruchomości przy ul. Okólnej działka nr 138/1 obręb 0014, dotycząca:

Wyłączenia działki nr 138/1 z ustaleń zapisów dla terenu elementarnego KS.V.18, ponieważ wnoszący uwagę nie akceptuje współczynników zabudowy zmniejszonych do poziomu 0,05 oraz ograniczenia wysokości zabudowy do 4,5 m n.p.t., gdyż powyższe ograniczenia powodują utratę walorów inwestycyjnych działki ustalonych na podstawie obowiązującego planu z roku 2004.

**Uwaga nieuwzględniona.** Nie jest możliwa rezygnacja w zmianie planu z przyjętej kategorii przeznaczenia terenu KS na CM/U, ponieważ priorytetem przyjętego rozwiązania jest planowane przekształcenie i rozbudowa



układu drogowego związanego z drogą S3 i lokalizacją połączenia stałego Uznam-Wolin. Teren elementarny KS.V.18 ma służyć wzmocnieniu funkcji komunikacji, poprzez umożliwienie np. lokalizacji obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi węzła i stałego połączenia komunikacyjnego lokalizowanych na terenach 01.V.KD.GP i 01b.V.KD.GP. Zmiana planu zmienia ustalenia dla działki nr 138/1 w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w roku 2004. Dlatego kwestie związane z rekompensatą w formie zgodnej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wypłacenie odszkodowania, wykupienie lub zamiana działki nr 138/1 będą możliwe dopiero po uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, tzn. w momencie gdy stanie się on prawem miejscowym i będzie stanowił podstawę do podjęcia czynności prawnych.

**5.** Uwaga zgłoszona w dniu 28 października 2016 r. przez współwłaściciela nieruchomości przy ul. Okólnej, działka nr 60/4 obręb 0014, dotycząca:

Pozostawienia na terenie CM/U.V.02 na działce nr 60/4 obręb 0014 obiektów wskazanych do likwidacji – rozbiórki oraz wykreślenia z części tekstowej planu § 29 pkt 2 zapisu o ich rozbiórce, z jednoczesnym dodaniem zapisu o możliwości remontu lub ewentualnej przebudowy wyżej opisanych budynków gospodarczych.

**Uwaga nieuwzględniona.** Wskazane w zmianie planu obiekty gospodarcze do rozbiórki są zlokalizowane w sposób przypadkowy, nie harmonizujący z planowanym uporządkowaniem terenów zlokalizowanych przy głównym układzie komunikacyjnym.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XXX/238/2016  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 15 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, w tym:

- 1) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 01.V.KD.GP, 01a.V.KD.GP będących w układzie drogi krajowej w ramach TEN-T – transeuropejskiej sieci transportowej i 01b.V.KD.GP biegnącej do granicy z RFN, wraz z budową stałego połączenia komunikacyjnego pod Świną, z infrastrukturą towarzyszącą, na przedłużeniu terenu 01b.V.KD.GP,
- 2) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02.V.KD.Z, 03.V.KD.Z, 04.V.KD.L, 05.V.KD.L, 06.V.KD.D, 07.V.KD.D, 08.V.KD.D,
- 3) budowę i przebudowę terenów zaplecza komunikacji samochodowej – ogólnodostępnych parkingów i miejsc obsługi podróżnych oznaczonych symbolami: KS.V.18, KS.V.19, KS.V.20, KS.V.21;
- 4) budowę, rozbudowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, ścieków opadowych i roztopowych,
  - b) zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną,
  - c) sieci telekomunikacyjnych,
  - d) urządzeń zapewniających gospodarowanie odpadami, utrzymanie czystości i porządku.

**§ 2.** 1. Sposób realizacji, zapisanych w § 1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w § 1, pkt 1, położonych w granicach miasta na prawach powiatu i tym samym będących w zarządzie Prezydenta Miasta Świnoujście, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w § 1, pkt 2 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 3) realizacja inwestycji wymienionych w § 1, pkt 3 i 4, będących w zakresie kompetencji gminy, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawę prawo budowlane, ustawę prawo zamówień publicznych, ustawę o samorządzie gminnym, ustawę o gospodarce komunalnej i prawo ochrony środowiska, ustawę prawo energetyczne, ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie narusza to ustaleń planu i przepisów prawa.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna uwzględniać zamierzenia w zakresie budowy i przebudowy dróg publicznych oraz ich ewentualnej modernizacji.

**§ 3.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.



§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w §1, będzie realizowane z:

- 1) budżetu państwa w zakresie wynikającym z przepisów ustawy o portach i przystaniach morskich oraz przepisów o drogach, w tym w przypadku budowy drogi ekspresowej;
- 2) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
- 3) dotacji unijnych;
- 4) kredytów i pożyczek;
- 5) obligacji komunalnych;
- 6) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.