



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 grudnia 2023 r.

Poz. 6942

UCHWAŁA NR LXXXVII/677/2023 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust.1, art. 37f ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029), oraz art. 65 ust. 1, art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z art. 37n ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029), Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres opracowania planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LVI/420/2018 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny, zwanego dalej planem rewitalizacji, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego uchwałą nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. oraz Gminnego programu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027 przyjętego uchwałą Nr XV/116/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 czerwca 2019 r. - na podstawie uchwały Nr LXXXVII/676/2023 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie stwierdzenia, że zgłoszony do uchwalenia miejscowy plan rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście oraz Gminnego programu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście, uchwala się miejscowy plan rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny, o łącznej powierzchni 1,35 ha, zwany dalej planem rewitalizacji.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu rewitalizacji sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej - stanowiący załączniki nr 1, 1a, 1b i 1c do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:500;
- 2) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia" - stanowiący załączniki nr 2a i 2b do niniejszej uchwały;
- 3) schematy kompozycyjne pierzei - stanowiące załączniki nr 3a, 3b i 3c do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu rewitalizacji - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie rewitalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
- 6) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 6.

§ 2. 1. Plan rewitalizacji obejmuje kwartał zabudowy śródmiejskiej ograniczony ulicami: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny.

2. Granice planu rewitalizacji ustala rysunek planu rewitalizacji stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu rewitalizacji jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym przestrzeni publicznych oraz kształtowania zabudowy dla śródmiejskiego kwartału zlokalizowanego w obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Nr XXXVIII/296/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 11 maja 2017 r. W planie rewitalizacji określona została lokalizacja inwestycji polegających na budowie lub przebudowie budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego z usługami w parterach oraz działalności kulturalnej, aktywizacji osób starszych, opieki nad dziećmi i terenami zielonymi w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

2. Ustalenia planu rewitalizacji regulują:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- 16) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;

- 17) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- 18) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
- 19) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- 20) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej i lokali.

3. Obszar miejscowego planu rewitalizacji w granicach terenów elementarnych SM.I.02, SM.I.03, SM.I.05 i OG.I.06 objęty jest obowiązkiem zawarcia umów urbanistycznych.

Rozdział 2.

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. 1. Ustalenia planu rewitalizacji składają się z:

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

2. Do terenu elementarnego mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu rewitalizacji.

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

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

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu, oznaczenie jednostki obszarowej i kolejny numer terenu elementarnego np.: OG.I.06 oraz numer kolejnego wydzielenia wewnętrznego np.: OG.I.06/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej, oznaczenie jednostki obszarowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 01.I.KD.D.

5. Odległości obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek, w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, ustalono jako odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiących granice działek.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **kategoria przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu lub/i zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu rewitalizacji oraz w tekście planu symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu rewitalizacji linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie rewitalizacji;
- 4) **linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu rewitalizacji;

- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, zadaszeń nad wejściami, markiz, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu; wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych; dopuszcza się wysunięcie do 0,6 m przed obowiązującą linią zabudowy elementów takich jak: gzymsy, wykusze, ryzality;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie powyżej parteru** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym niedopuszczalna jest realizacja części zabudowy powyżej parteru;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się podziemnych obiektów budowlanych ani ich części znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, zewnętrznych drugorzędnych części budynku takich jak: studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi i balkonami, markizy;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej; odrębnie określono w planie wartość wskaźnika intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych;
- 12) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość nadziemnych obiektów budowlanych regulowanych w niniejszym planie mierzoną od najniższego poziomu chodnika bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu danego obiektu;
- 14) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie rewitalizacji linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
 - a) **dopuszczalne linie podziału terenu** - oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu rewitalizacji podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) **obowiązujące linie podziału terenu** – oznaczające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z linią wskazaną na rysunku planu rewitalizacji,
 - c) linie rozgraniczające tereny elementarne są obowiązującymi liniami podziału terenu,
 - d) linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych są dopuszczalnymi liniami podziału terenu;
- 15) **akcent architektoniczny** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub element zagospodarowania terenu, które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;
- 16) **zabudowa pierzejowa** - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, sytuowaną na granicy działki, tworzącą ciągi elewacji stanowiące ścianę wnętrza urbanistycznego - ulicy lub placu;

- 17) **obiekt lub obszar zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, będący dziełem człowieka lub związany z jego działalnością i stanowiący świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
 - 18) **zabudowa inspirowana formą historyczną** – należy przez to rozumieć budynek o architekturze współczesnej, który posiada gabaryty i kompozycję architektoniczną zgodną z zasadami kształtowania zabudowy historycznej;
 - 19) **wnętrze urbanistyczne** – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczoną czytelnie przez ściany budynków, grupy zieleni oraz elementy zagospodarowania terenu tworzące przegrody stanowiące ściany wnętrza urbanistycznego, widoczne bez przeszkód z określonego punktu widokowego. Wnętrze urbanistyczne stanowi podstawowy element kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy.
 - 20) **kolor pastelowy** – należy przez to rozumieć kolor jasny, niejaskrawy, stonowany, rozbielony, którego parametry według systemu NCS wynoszą: zawartość czerni do 30% i chromatyczność do 30%.
2. Pojęcia, które zostały użyte w planie rewitalizacji, a nie zostały zdefiniowane w ust. 1. należy interpretować i określać ich znaczenie zgodnie z definicjami przyjętymi w odrębnych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia niniejszego planu rewitalizacji.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu rewitalizacji:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów poszczególnych terenów elementarnych i ich części;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 5) lokalizacja akcentów architektonicznych i linii podziału kompozycyjnego elewacji;
- 6) zasady organizacji ruchu oraz lokalizacja zatok postojowych;
- 7) lokalizacja przejścia/przejazdu bramowego;
- 8) istniejąca zabudowa wskazana do likwidacji;
- 9) istniejące okazy drzew do zachowania;
- 10) zasada kompozycji nasadzeń drzew i krzewów.

2. Pozostałe oznaczenia użyte na rysunku planu, nie wymienione w ust.1 i ust. 2 są oznaczeniami informacyjnymi planu rewitalizacji.

3. Wskazany na rysunku planu rewitalizacji układ zadrzewień określa zasady komponowania zieleni wysokiej i nie jest wskazaniem szczegółowej lokalizacji poszczególnych drzew.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Ze względu na wartości kulturowe cały teren w granicach planu rewitalizacji jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

2. Obszar planu rewitalizacji stanowi część układu urbanistycznego Śródmieścia Świnoujścia, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1177, decyzją nr PSOZ/Sz-n/5340/33/91 z dnia 08.03.1991 r.

§ 8. 1. Ochroną obejmuje się cały teren w granicach planu rewitalizacji jako fragment układu przestrzennego nowożytnego miasta.

2. W granicach planu rewitalizacji ochronie podlegają:

- 1) zachowane historyczne rozplanowanie ulic i placów oraz ich autentyczne nawierzchnie;
- 2) zachowane fragmenty historycznego układu urbanistycznego;

3) elementy niematerialne jakimi są: rozplanowanie, podziały katastralne, gabaryty oraz formy przestrzenne zabudowy obecnie już nieistniejącej.

3. W granicach planu rewitalizacji wymogiem jest:

- 1) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, osi kompozycyjnych i powiązań widokowych oraz charakteru wnętrza urbanistycznych;
- 2) utrzymanie układu ulic z dążeniem do zachowania lub przywrócenia ich historycznego przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy, z zaleceniem zachowania/odtworzenia historycznych nawierzchni;
- 3) zachowanie zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej – kulturowej wraz z kompozycją obiektów i elementów historycznego zagospodarowania;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji pod względem rozplanowania oraz struktury przestrzennej;

4. W granicach planu rewitalizacji, ze względu na ochronę wartości kulturowych obowiązuje:

- 1) wymóg uzyskiwania każdorazowo wytycznych konserwatorskich do projektowania oraz zezwolenia służb konserwatorskich na prowadzenie wszelkich robót budowlanych, ziemnych i innych mogących mieć wpływ na stan zachowania elementów podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymóg usunięcia obiektów zlokalizowanych niezgodnie z historyczną zasadą parcelacji terenu, wskazanych na rysunku planu rewitalizacji.

§ 9. Na terenie objętym planem rewitalizacji nie ustanowiono stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

§ 10. 1. Na terenie objętym planem rewitalizacji nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

2. Na terenie objętym planem rewitalizacji nie występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających prawnej ochronie

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym o ochronie obszarów Natura 2000.

§ 12. Teren planu rewitalizacji położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej (Uchwała Nr XXII/176/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Świnoujście). W strefie „C” obowiązuje zakaz:

- 1) budowy zakładów przemysłowych;
- 2) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 3) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 4) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- 5) wyřębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyřębu określonego w planie urządzenia lasu.

§ 13. 1. Obszar opracowania położony jest poza granicami terenu górniczego „Świnoujście I” ujęcia wód leczniczych.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Na terenie objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 14. Na obszarze objętym planem rewitalizacji ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów o zdefiniowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) tereny budowlane – SM - śródmiejskie tereny mieszkaniowe;
- 2) tereny budowlane – OG – tereny dla potrzeb powszechnych;
- 3) tereny komunikacji – KD - tereny komunikacji drogowej.

2. Cały teren objęty planem rewitalizacji ustala się obszarem zabudowy śródmiejskiej.

3. W granicach ustaleń planu, niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych, dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń służących zbiorowej ochronie i bezpieczeństwu ludności lub bezpieczeństwu państwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. **Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM** przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej oraz usługowej właściwej dla strefy śródmiejskiej. Funkcja mieszkaniowa jest uzupełniana funkcją usługową i innym przeznaczeniem terenu, wymienionym poniżej.

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkaniowych, w tym również związanych z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych służących indywidualnemu miejscu pracy niepowodującemu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży ograniczonej do wielkości określonej dla poszczególnych terenów elementarnych, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych i usługowych, lokalizowanych w parterach budynków mieszkaniowych;
- 4) hoteli i pensjonatów wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) obiektów biurowych i administracyjnych lokalizowanych wyłącznie w parterach obiektów;
- 6) obiektów służących celom oświatowym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym;
- 7) garaży podziemnych i miejsc do parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w ilości określonej w §18;
- 8) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 9) zieleni urządzonej, placów i pasaży;
- 10) dojazdów i dojazdów.

3. Lokalizacja obiektów, które służą zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzenie ścieków jest dopuszczalna na wszystkich śródmiejskich terenach mieszkaniowych, nawet wówczas, jeśli nie są one wymienione w ustaleniach szczegółowych.

4. W szczególności na śródmiejskich terenach mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) mieszkań w parterach budynków poza miejscami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie motoryzacyjnych i produkcyjnych;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

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

6. Na terenie objętym planem rewitalizacji wyznaczono śródmiejskie tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami: SM.I.01, SM.I.02, SM.I.03, SM.I.04 i SM.I.05, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 16. 1. Tereny dla potrzeb powszechnych gminy – OG przeznaczają się na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: administracji publicznej, oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia oraz obiektów służących ochronie bezpieczeństwa mieszkańców.

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

- 1) obiektów i urzędzeń socjalnych;
- 2) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenu dla potrzeb powszechnych gminy;
- 3) garaży podziemnych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w ilości określonej w §18;
- 4) urzędzeń pomocniczych i sieci uzbrojenia podziemnego służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w media;
- 5) dojazdów i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej.

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

4. W planie rewitalizacji wyznaczono teren dla potrzeb powszechnych gminy oznaczony symbolem: OG.I.06, dla którego w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

§ 17. 1. Tereny komunikacji drogowej - KD przeznaczają się na funkcje związane z obsługą ruchu kołowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokalizowanie:

- 1) przyulicznych pasów parkingowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 2) ścieżek i parkingów rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 4) sieci i urzędzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) urzędzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia ulic i urzędzeń przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg obniżenia krawężników jezdni.

5. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazociągów, sieci ciepłowniczej, linii elektroenergetycznych i linii teleinformatycznych.

6. Inne użytkowanie terenów komunikacji drogowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

7. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami:

- 1) 01.I.KD.D – ulica dojazdowa;
- 2) 02.I.KDW, 03.I.KDW i 04.I.KDW – drogi wewnętrzne.

8. Dla terenów wymienionych w ust. 7 w ustaleniach szczegółowych określono zasady zagospodarowania terenu, zasady organizacji ruchu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnej lokalizacji.

9. Na terenie objętym planem obowiązuje nakaz stosowania znaków drogowych typu MI – znaki mini, określone przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się następujące zasady polityki parkingowej:

- 1) Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach planu rewitalizacji odpowiednią ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu ilość miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, określoną w pkt 2, oraz dla rowerów;
- 2) Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana użytkowania terenu, o ile powoduje zwiększenie zapotrzebowania ilości miejsc do parkowania, jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia łącznie następujących standardów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania, to jest minimum:
 - a) jedno miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
 - b) jedno miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, w tym gastronomicznych i handlowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - c) jedno miejsce do parkowania na 1 pokój hotelowy lub apartament;
- 3) W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dla terenów budowlanych zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia obiektów, jednak nie mniej niż:
 - 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
 - 3 miejsca - jeżeli liczba do parkowania miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.
- 4) Lokalizację miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.
- 5) Realizacja nowej zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania jest niedopuszczalna.
- 6) Dla istniejących obiektów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc postojowych.

§ 19. Na terenie objętym miejscowym planem rewitalizacji ustala się zasadę:

- 1) lokalizowania miejsc do parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t jako garaży podziemnych, za wyjątkiem terenów elementarnych dostępnych z ul. Bema wskazanych w ustaleniach szczegółowych, dla których określono lokalizację i dopuszczalną liczbę naziemnych miejsc do parkowania,
- 2) zakaz lokalizowania garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

§ 20. Stosowanie określonego w planie rewitalizacji prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenie obowiązuje także do zmiany użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przestrzeni publicznych

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) odtworzenie zabudowy pierzejowej definiującej historyczny charakter kwartału;
- 2) zachowanie lub odtworzenie szerokości elewacji frontowych i układu zabudowy inspirowanego historycznym podziałem katastralnym zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu;
- 3) odtworzenie historycznej skali wnętrz urbanistycznych, gabarytów oraz zasad kształtowania formy zabudowy i zagospodarowania ulic;
- 4) podniesienie atrakcyjności strefy śródmiejskiej poprzez dostosowanie funkcji infrastruktury usługowej do historycznego charakteru zabudowy;
- 5) zachowanie istniejącego bruku pl. Kościelnego;
- 6) przywrócenie stosowania markiz nad witrynami lokali usługowych zlokalizowanych w parterach elewacji frontowych eksponowanych na światło słoneczne;
- 7) likwidację obiektów niezgodnych z wymogami określonymi w ustaleniach planu, w szczególności parterowych obiektów handlowych i usługowych zlokalizowanych wewnątrz kwartału niezgodnie z podziałem terenu ustalonym w planie.

2. Wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania realizowane na terenie objętym planem rewitalizacji powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wyposażenia i wykończenia oraz podkreślać walory historycznego krajobrazu miasta.

3. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno – przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 22. Cały teren objęty miejscowym planem rewitalizacji ustala się terenem wymagającym kompleksowych przekształceń polegających na rewitalizacji oraz rewaloryzacji zabudowy i zagospodarowania.

§ 23. 1. W granicach planu rewitalizacji wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej: zespół wnętrz urbanistycznych na terenie OG.I.06 oraz ulice: 01.I.KD.D, 02.I.KDW, 03. I.KDW i 04.I.KDW.

2. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Ustalone w planie ograniczenia nie dotyczą obiektów i urządzeń regulowanych uchwałą ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 24. 1. Zabudowę frontową zlokalizowaną w linii pierzei ulic należy realizować jako zwartą zabudowę obrzeżną kwartału.

2. Formę zabudowy pierzei kwartału oraz zabudowy lokalizowanej w miejscu dawnych oficyn należy kształtować jako inspirowaną historyczną zabudowę śródmieścia.

§ 25. 1. Proporcje brył oraz relacje przestrzenne pomiędzy sąsiednimi budynkami określa się poprzez ustalenie obowiązujących wysokości kondygnacji i poziomu posadowienia parteru oraz wskazanie w ustaleniach szczegółowych ilości kondygnacji, wysokości zabudowy HZ oraz dopuszczalnych form i kątów dachów.

2. Poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości do 0,3 m powyżej poziomu chodnika przed budynkiem, o ile ustalenia szczegółowe nie wprowadzają innego ograniczenia.

3. W nowo projektowanych budynkach ustala się następujące, obowiązujące wysokości użytkowe kondygnacji:

- 1) parter od 3,60 m do 4,20 m (I kondygnacja),
- 2) I piętro od 3,00 m do 3,20 m (II kondygnacja),
- 3) II piętro od 2,50 m do 2,80 m (III kondygnacja),
- 4) III piętro od 2,50 m do 2,80 m (IV kondygnacja).

4. Ustalenia zawarte w ust.3 nie dotyczą pomieszczeń poddaszy.

5. Ustala się, że wysokości kondygnacji zabudowy oficynowej nie mogą przekroczyć wysokości odpowiednich kondygnacji określonych dla zabudowy frontowej.

6. Na wskazanych w planie terenach oznaczonych symbolami SM, OG i 03.I.KDW dopuszcza się lokalizowanie garaży podziemnych.

§ 26. Przyjmuje się następujące zasady kształtowania frontowych elewacji kamienic:

- 1) ustala się komponowanie elewacji jako symetrycznych lub o dwóch osiach symetrii - osi głównej dla całości elewacji i osi pomocniczej dla wyodrębnionej części elewacji;
- 2) w razie łączenia sąsiednich posesji ustala się, że w bryle i rysunku elewacji należy uwidocznić podział na posesje i różnicować formę elewacji poszczególnych kamienic;
- 3) dopuszcza się cofnięcia w stosunku do obowiązującej linii zabudowy części ściany frontowej parteru oraz wyższych kondygnacji zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się nadwieszanie części elewacji w formie wykusza szerokości do 1/4 szerokości frontu kamienicy;
- 5) ustala się kształtowanie fasad poprzez komponowanie akcentów pionowych z wykorzystaniem otworów i wnęk okiennych oraz akcentów poziomych w formie gzymsów i cokołów;
- 6) naroża kwartału od strony ul. Jarosława Dąbrowskiego należy akcentować poprzez ścięcie narożników i kształtowanie dachu;
- 7) w pierzejach wzdłuż ulic: Jarosława Dąbrowskiego, pl. Wolności, Zaułek Kościelny i pl. Kościelny ustala się wymóg stosowania markiz nad witrynami w strefach elewacji wskazanych na rysunku planu;
- 8) markizy należy umieszczać w pasie od 2,6 m do 4,0 m nad poziomem chodnika; ustala się maksymalny wysięg markizy przed lico elewacji 1,5 m oraz kolorystykę ograniczoną do kolorów: białego, kremowego i granatowego, z dopuszczeniem łączenia kolorów w pasach pionowych o szerokości do 0,3 m;
- 9) zasady dotyczące stosowania przeszkleń, kształtowania stolarki oraz materiałów elewacyjnych i kolorystyki określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 27. Stosowane materiały nawierzchni ulic dojazdowych i wewnętrznych, chodników i placów należy dostosować do charakteru krajobrazu staromiejskiego, w tym celu ustala się stosowanie nawierzchni ulic brukowych z kostki kamiennej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 28. Ustala się następujące zasady nasadzeń drzew:

- 1) zasady lokalizacji szpalerów drzew oraz grup i pojedynczych egzemplarzy wskazane zostały na rysunku planu, dopuszczalne gatunki drzew i formy zadrzewień określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) wszystkie drzewa otoczone nawierzchnią utwardzoną należy wyposażyć w system automatycznego nawodnienia dokorzeniowego, napowietrzania oraz kraty ochronne wokół pni.

§ 29. Ustala się następujące zasady oświetlenia terenu:

- 1) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości od 4,0 do 4,5 m, o formie harmonizującej z zabudową kwartału, jednorodne dla całości terenu objętego planem,

- 2) zasady lokalizacji lamp ulicznych zgodnie wytycznymi szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 3) wymóg stosowania ciepłej barwy światła.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 30. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i 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 scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu określonych na rysunku planu wielkości działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów zabudowy, kątów położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi, z których obsługiwane są poszczególne działki oraz standardów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustala się wymóg podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

§ 31. 1. Na rysunku planu określono obowiązujące i dopuszczalne linie podziału terenu.

2. Dokonywanie innych podziałów terenu niż określone w planie jest niedopuszczalne.

3. Jako tereny ekwiwalentne odpowiadające dotychczasowym działkom geodezyjnym, których podziały w wyniku planu ulegają zmianom, w planie rewitalizacji wskazano odpowiednio:

- 1) działkom o numerach geodezyjnych 553 i 554/2 odpowiadają tereny oznaczone symbolami SM.I.02 i SM.I.03 oraz wskazana w planie nadbudowa nad przejazdami bramowymi na terenach oznaczonych symbolami OG.I.06/1 i 03.I.KDW/1;
- 2) działce o numerze geodezyjnym 568 odpowiadają tereny oznaczone symbolami SM.I.05/1 i SM.I.05/2;
- 3) działce o numerze geodezyjnym 569 odpowiada teren oznaczony symbolem SM.I.05/3;
- 4) dla działek stanowiących własność Gminy Miasta Świnoujście nie ustala się powierzchni ekwiwalentnych.

4. Stosownie do treści art. 37i ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że warunkiem realizacji na terenach elementarnych SM.I.02, SM.I.03 i SM.I.05 inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych - w zakresie wskazanym odpowiednio:

- 1) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem SM.I.02 otwartej galerii pod arkadami w parterach budynków, dostępnej od strony terenu oznaczonego symbolem OG.I.06;
- 2) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem SM.I.03 1 lokalu usługowego dla potrzeb infrastruktury społecznej o powierzchni użytkowej minimum 20,0 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami OG.I.06/1 i 03.I.KDW/1 wykonanie przejazdów bramowych wraz z nawierzchniami i infrastrukturą techniczną;
- 4) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem SM.I.05 wykonanie zagospodarowania terenu obrzeża placu ze skarpami wskazanymi na terenach oznaczonych symbolami SM.I.05/4, SM.I.05/5 i SM.I.05/6 oraz po jednym lokalu usługowym dla potrzeb infrastruktury społecznej o powierzchni użytkowej minimum 20,0 m² zlokalizowanych w parterach budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami SM.I.05/1 i SM.I.05/2, dostępnych od strony terenu oznaczonego symbolem OG.I.06/2.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania, tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu oraz ograniczenia dotyczące działalności handlowej i usługowej

§ 32. 1. W planie wyznaczono działki frontowe z bezpośrednim dostępem do ulic oraz działki wewnętrzne dostępne poprzez działki frontowe, poprzez bramy przejazdowe lub poprzez teren oznaczony symbolem OG.I.06, w tym obsługa transportem samochodowym wyłącznie bezpośrednio z sąsiednich ulic oraz poprzez teren wydzielania OG.I.06/1. Na terenie oznaczonym symbolem OG.I.06, za wyjątkiem wydzielania OG.I.06/1 ustala się zakaz ruchu kołowego z wyłączeniem ruchu rowerów.

2. Działki frontowe wskazane na rysunku planu przeznaczone są pod zabudowę w formie kamienic z usługami w parterach.

3. Wskazane w rysunku planu wewnętrzne części kwartałów dopuszcza się do zabudowy i zagospodarowania jako związane funkcjonalnie z kamienicami frontowymi.

§ 33. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację garaży podziemnych jako wspólnych dla wielu obiektów.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi przed przystąpieniem do inwestycji oraz wszelkich robót budowlanych na całym terenie objętym planem rewitalizacji obowiązuje wymóg powiadomienia służb konserwatorskich.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi należy powiadomić służby konserwatorskie o wszelkich przedmiotach odkrytych w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub robót budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami.

§ 34. 1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy, obowiązującymi i nieprzekraczalnymi, określonymi na rysunku planu.

2. Remont, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków są dopuszczalne jedynie zgodnie z ustaleniami planu rewitalizacji.

§ 35. Na terenie objętym planem rewitalizacji nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:

- 1) obiektów zaplecza budowy sytuowanych na czas realizacji inwestycji,
- 2) tymczasowych obiektów handlowych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem OG.I.06 lokalizowanych na czas trwania zorganizowanych imprez zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. Ustala się zakaz prowadzenia działalności handlowej i usługowej w obiektach zlokalizowanych niezgodnie z liniami regulacyjnymi zabudowy, zlokalizowanych na terenach elementarnych SM.I.02, SM.I.03, SM.I.05 i OG.I.06. Zakaz zaczyna obowiązywać w terminie 12 miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 37. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia zabudowy i zagospodarowania terenu do stanu zgodnego z planem.

3. Dopuszczenie utrzymania dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania nie dotyczy obiektów, dla których ustalono zakaz prowadzenia działalności handlowej i usługowej.

Rozdział 7.

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

§ 38. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z ulicy 01.I.KD.D (ulica Józefa Bema) oraz dróg wewnętrznych: 02.I.KDW (pl. Kościelny), 03.I.KDW (projektowana ul. Zaułek Kościelny) i 04.I.KDW (odcinek ul. Józefa Bema od ul. Zaułek Kościelny do pl. Wolności).

2. Wskazane w planie klasy ulic oraz określenie ich parametrów stanowią ustalenia planu - określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

3. Ustala się drogi wewnętrzne, pieszojezdne 02.I.KDW, 03.I.KDW i 04.I.KDW strefą zamieszkania zgodnie z zasadami regulowanymi przepisami odrębnymi.

4. Ustala się dla ulicy dojazdowej 01.I.KD.D strefę ruchu uspokojonego na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

5. Na ulicach: 01.I.KD.D, 02.I.KDW i 03.I.KDW ustala się zasadę ruchu jednokierunkowego zgodnie ze wskazaniami przedstawionymi na rysunku planu rewitalizacji.

6. Ustalenia planu rewitalizacji w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Obsługę inżynierską terenu należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz na terenie oznaczonym symbolem OG.I.06.

2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linii rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych.

4. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teletechniczne należy projektować i realizować wyłącznie jako elementy podziemne, wbudowane w budynki lub wkomponowane w inne elementy urządzenia terenu w granicach obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy. W szczególności nie dopuszcza się możliwości lokalizowania na terenie chodników naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak np. złącza kablowe, szafki rozdzielcze itp., utrudniających ruch pieszych i wprowadzających element obniżający wartość estetyczną i użytkową przestrzeni publicznej.

§ 40. W liniach rozgraniczających ulic ustala się rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego, w tym:

- 1) kanalizacji deszczowej (minimalna średnica \varnothing 400);
- 2) kanalizacji sanitarnej (minimalna średnica \varnothing 200);
- 3) sieci gazociągowej średniego i niskiego ciśnienia (minimalna średnica \varnothing 25);
- 4) sieci wodociągowej (minimalna średnica \varnothing 80);
- 5) sieci ciepłych z rur preizolowanych;
- 6) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 7) sieci kanalizacji teletechnicznej.

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

- 1) zasilenie obiektów z istniejącej i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców lokalizowanych na terenach budowlanych, w granicach linii regulacyjnych zabudowy określonych na rysunku planu;
- 5) istniejące sieci elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w miejscach skrzyżowania z planowanymi jezdniami należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych;

8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń dla potrzeb wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych wyłącznie pod warunkiem nieingerowania w formę i kompozycję zabudowy oraz zagospodarowanie terenu.

§ 42. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **gaz**:

- 1) zasilanie obiektów z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

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

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

§ 44. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury **telekomunikacyjnej**:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń łączności, w tym anten, zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem nieingerowania w formę i kompozycję zabudowy oraz zagospodarowanie terenu.

§ 45. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **wodę**:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów umieszczonych w studzienkach zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 3) niezależnie od zasilania 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;
- 4) na terenie OG.I.06 dopuszcza się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym - w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza wymienionym terenem, na pozostałych obszarach publicznych.

§ 46. Ustala się następujące zasady **odprowadzenia wód opadowych, ścieków oraz usuwania odpadów**:

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej lub planowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do odbiornika po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zasada wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 6) za wyjątkiem miejsc wskazanych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się wyłącznie śmietniki wbudowane, lokalizowane w budynkach, z zapewnieniem dostępu pojazdu specjalistycznego odbierającego odpady wyłącznie ze wskazanych w planie ulic i dróg wewnętrznych: 01.I.KD.D, 02.I.5.KDW, 03.I.KDW i 04.I.KDW.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM

§ 47. Dla terenu **SM.I.01** o powierzchni 0,0497 ha, **ustala się**:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego z dopuszczeniem usług w parterach,
 - c) dopuszcza się lokalizację mieszkań w parterach;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa pierzejowa,
 - b) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych na wysokości do 0,45 m powyżej poziomu przyległego chodnika;
 - c) wysokość zabudowy – 3 do 4 kondygnacji nadziemnych; lecz nie więcej niż $HZ = 16,0$ m,
 - d) w przypadku nadbudowy 4 kondygnacji wymóg cofnięcia bryły 4 kondygnacji od 0,9 do 1,6 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - e) dachy płaskie lub o pochyleniu połaci do 20° , kryte blachą w odcieniach szarości,
 - f) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w pastelowych kolorach, okładziny kamienne, na 4 kondygnacji dopuszcza się stosowanie blachy w kolorze ciemnoszarym,
 - g) wymóg zachowania historycznego układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowania lub odtworzenia historycznego podziału stolarki okiennej ze słupkiem i śłemeniem; powyżej drugiej kondygnacji dopuszcza się stosowanie stolarki bez podziałów; stolarka okienna w kolorze białym lub kremowym;
 - h) wymóg zachowania historycznego wystroju elewacji: opasek okiennych, gzymsów, boniowania elewacji w strefie parteru oraz formy stolarki okiennej;
 - i) nie dopuszcza się lokalizacji balkonów na elewacjach wzdłuż ul. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Józefa Bema, dopuszczalna lokalizacja balkonów w elewacji od strony wnętrza kwartału;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; obowiązująca linia zabudowy frontowej od strony ul. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Józefa Bema zgodna z historyczną linią zabudowy,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,6 do 0,8,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 2,2 do 6,0, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 2,2 do 3,0,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,1,
 - e) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach dostępnych z terenu OG.I.06/1,
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulicy dojazdowej 01.I.KD.D poprzez wydzielenie OG.I.06/1 oraz od strony ul. Dąbrowskiego;
- 6) warunki ochrony - teren położony w granicach obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków – obowiązują wymagania zawarte w § 7.

§ 48. Dla terenu SM.I.02 o powierzchni 0,1543 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,

- b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego, z usługami w parterach,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży do 800 m²,
 - d) na części terenu oznaczonej symbolem SM.I.02/1, w parterze obiektu lokalizacja ogólnodostępnej usługi kultury, ekspozycji sztuki oraz prowadzenia kampanii społecznych i kulturalnych, dostępnej z podcienia pod budynkiem zlokalizowanego zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż granicy terenu z placem oznaczonym symbolem OG.I.06,
 - e) na części terenu dostępnej z terenu oznaczonego symbolem OG.I.06/1 dopuszczalna lokalizacja do 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa frontowa od strony terenu 01.I.KD.D (ul. Józefa Bema) zwarta, tworząca pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
 - b) zabudowa wzdłuż terenu 03.I.KDW (ul. Zaułek Kościelny) oraz od strony terenu oznaczonego symbolem OG.I.06 pierzejowa, budująca ścianę wnętrza urbanistycznego ulicy i placu,
 - c) architektura obiektów inspirowana zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi wskazanymi w ustaleniach ogólnych oraz na rysunku planu rewitalizacji,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1, w miejscach wskazanych na rysunku planu, w parterze podcienia głębokości min. 3,0 m,
 - e) w pierzei ulicznej od strony terenu 01.I.KD.D (ul. Józefa Bema), w miejscach w których pomiędzy liniami podziału kompozycyjnego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy wymóg wyróżnienia odcinków pierzei zabudowy poprzez cofnięcie ściany frontowej od 0,6 do 1,2 m lub ukształtowanie logii,
 - f) wysokość zabudowy:
 - zabudowa pierzejowa wzdłuż ulicy Józefa Bema - 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
 - zabudowa pierzejowa od strony ul. Zaułek Kościelny –3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 13,0 m,
 - na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1 zabudowa pierzejowa, 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
 - pomiędzy zabudową pierzejową wzdłuż ulicy Józefa Bema, Zaułek Kościelny i zabudową pierzejową na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1, wewnątrz terenu elementarnego dopuszczalna zabudowa parterowa o wysokości do 7,5 m,
 - g) w zabudowie frontowej wzdłuż ulicy Józefa Bema wymóg cofnięcia bryły 4 kondygnacji od 0,9 do 1,6 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się wysunięcie do 0,6 m przed obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak: gzymsy, wykusze, ryzality,
 - i) dachy:
 - w zabudowie frontowej wzdłuż ulic: Józefa Bema i Zaułek Kościelny płaskie lub o pochyleniu połaci do 20⁰, kryte blachą w odcieniach szarości,
 - w zabudowie pierzejowej na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1 wysokie o nachyleniu połaci od 35⁰ do 45⁰ o układzie kalenic zgodnym z rysunkiem planu, z dopuszczeniem pojedynczych lukarn o wysokości nieprzekraczającej 2/3 wysokości połaci dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/3 szerokości segmentu budynku, lecz nie szerszych niż 5,0 m,
 - zabudowa parterowa wewnątrz terenu elementarnego z dachami zielonymi oraz tarasami,
 - j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni lub blachą w odcieniach szarości,

- k) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w pastelowych kolorach, okładziny kamienne, blacha w kolorze ciemnoszarym,
- l) dopuszcza się 100% przeszkleń:
- w parterach budynków,
 - od strony ul. Bema na wyższych kondygnacjach w miejscach, w których pomiędzy liniami podziału kompozycyjnego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - w pierzei wzdłuż ul. Zaulek Kościelny, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem SM.I.02/1,
- m) ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale od 1:1,2 do 1:2,6,
- n) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,6 do 1,0,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 2,2 do 6,0, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 2,2 do 3,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,2;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanej w ul. Józefa Bema 01.I.KD.D, 03.I.KDW oraz OG.I.06/1,
 - b) dojścia i wjazdy na posesję z ul. Józefa Bema 01.I.KD.D, 03.I.KDW oraz OG.I.06,
 - c) zaopatrzenie dopuszczalne wyłącznie od strony ul. Józefa Bema 01.I.KD.D, zakaz organizowania dostaw z terenu oznaczonego symbolem OG.I.06 oraz ulicy 03.I.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7.

§ 49. Dla terenu SM.I.03 o powierzchni 0,0383 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej z otwartymi miejscami postojowymi w przyziemiu budynku, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę od strony ul. Józefa Bema należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
 - b) architektura obiektów inspirowana zabudową historyczną obszaru śródmieścia zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi wskazanymi w ustaleniach ogólnych oraz na rysunku planu rewitalizacji,
 - c) wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
 - d) dachy płaskie lub o pochyleniu połąci do 20⁰, kryte blachą w odcieniach szarości,
 - e) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w stonowanych kolorach, okładziny kamienne, blacha w kolorze ciemnoszarym,

- f) ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale od 1:1,2 do 1:2,6,
- g) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,3 do 0,6,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,2 do 5,5, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 1,2 do 2,5,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,25,
- d) na części terenu, w granicach oznaczonych linią zabudowy, w przyziemiu budynku, lokalizacja pomieszczenia na odpady oraz do 8 naziemnych miejsc parkingowych dostępnych bezpośrednio z ulicy 03.I.KDW;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanej w ul. 04.I.KDW i 03.I.KDW,
- b) dojścia i wjazdy na posesję z ul. 04.I.KDW i 03.I.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymagania zawarte w §7.
- § 50. Dla terenu SM.I.04 o powierzchni 0,3119 ha ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
- b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej z usługami w parterach, w tym na części terenu oznaczonej symbolem SM.I.04/1 również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego,
- c) dopuszczalna lokalizacja hoteli, pensjonatów, obiektów biurowych i administracyjnych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę obrzeżną kwartału należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
- b) zabudowę wzdłuż ul. Zaułek Kościelny należy lokalizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy jako pierzejową, budującą ścianę wnętrza urbanistycznego ulicy,
- c) architekturę obiektów należy kształtować jako inspirowaną zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z założeniami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu rewitalizacji,
- d) wysokość zabudowy:
- zabudowa frontowa wzdłuż ulicy Józefa Bema i pl. Wolności oraz na narożniku pl. Wolności i pl. Kościelnego – od 4 do 5 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 17,5 m,
- zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Zaułek Kościelny i pl. Kościelnego – od 3 do 4 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
- e) budynki należy kryć dachami dwuspadowymi o prostej formie, układzie kalenicy zgodnie z rysunkiem planu i kącie pochylenia połaci dachowych od 30⁰ do 60⁰, dachami łukowymi lub dachami płaskimi, w tym zielonymi,

- f) w połaciach frontowych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o wysokości nieprzekraczającej $\frac{2}{3}$ wysokości dachu oraz o maksymalnej szerokości do $\frac{1}{3}$ szerokości segmentu budynku, lecz nie szerszych niż 5,0 m, sytuowanych w linii osi kompozycyjnych elewacji; w elewacjach nie przylegających do obowiązujących linii zabudowy nie wprowadza się ograniczenia wielkości lukarn,
- g) dopuszcza się cofnięcie 4 kond. od 0,9 do 1,6 m oraz 5 kond. od 2,5 do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
- h) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni i brązu lub blachą w odcieniach szarości,
- i) materiał wykończenia elewacji – dominujący materiał tynk tradycyjny w pastelowych kolorach jako materiał uzupełniający dopuszcza się okładziny kamienne, blachę w kolorze ciemnoszarym, cegłę klinkierowa w kolorach czerwonym lub brązowym,
- j) wystrój elewacji inspirowany historycznymi elewacjami śródmieścia z wykorzystaniem gzymsów, opasek okiennych, balkonów i wykuszy na wyższych kondygnacjach,
- k) od strony pl. Wolności dopuszcza się 100% przeszkleń:
- w parterach budynków,
 - oraz na wyższych kondygnacjach w miejscach cofnięcia elewacji,
 - od strony ul. pl. Kościelny i Zaułek Kościelny dopuszcza się wyłącznie przeszklenia w parterach budynków w formie tradycyjnych witryn o powierzchni nie przekraczającej 70% powierzchni elewacji parteru,
- l) w zabudowie nowoprojektowanej ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale od 1:1,2 do 1:2,6,
- m) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna,
- n) nad witrynami lokali zlokalizowanych w parterach budynków od strony pl. Wolności, pl. Kościelnego 02.I.KDW oraz ul. Zaułek Kościelny 03.I.KDW w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się wymóg stosowania markiz;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,9 do 1,0,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 3,0 do 7,0, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 3,0 do 4,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,0
 - d) na części terenu oznaczonej symbolem SM.I.04/2 dopuszcza się lokalizację wiaty śmietnikowej oraz 6 naziemnych miejsc parkingowych dostępnych bezpośrednio z ulicy Józefa Bema, z terenu 04.I.KDW;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanej w ul. 02.I.KDW, 03.I.KDW, 04.I.KDW oraz pl. Wolności,
 - b) dojścia i wjazdy na posesje z ul. 02.I.KDW, 03.I.KDW, 04.I.KDW oraz dojście poprzez pl. Wolności;
- 6) warunki ochrony: teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymagania zawarte w §7.
- § 51. Dla terenu SM.I.05 o powierzchni 0,2354 ha ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej z usługami w parterach, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży wynoszącą 700 m²;

2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę obrzeżną kwartału należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
- b) zabudowę wzdłuż ul. Zaulek Kościelny należy lokalizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy jako pierzejową, budującą ścianę wnętrza urbanistycznego,
- c) architekturę obiektów należy kształtować jako inspirowaną zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z założeniami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu rewitalizacji,
- d) wysokość zabudowy:

–zabudowa frontowa wzdłuż pl. Kościelnego - 3 kondygnacje naziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m, w części terenu oznaczonej symbolami SM.I.05/2 i SM.I.05/3 - 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 17,5 m,

–zabudowa oficynowa w części terenu oznaczonej symbolem SM.I.05/3 - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m, oraz w części terenu wskazanej na rysunku planu zabudowa parterowa (wjazd do garażu podziemnego) o wysokości do 5,0 m,

- e) budynki należy kryć dachami dwuspadowymi, symetrycznymi, o prostej formie, układzie kalenicy zgodnej z rysunkiem planu i kącie pochylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰; dachy oficyn dopuszcza się jako dachy płaskie, w tym zielone,
- f) w połaciach frontowych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o wysokości nieprzekraczającej 2/3 wysokości dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/3 szerokości segmentu budynku, lecz nie szerszych niż 5,0 m, sytuowanych w linii osi kompozycyjnych elewacji; w elewacjach nieprzylegających do obowiązujących linii zabudowy nie wprowadza się ograniczenia wielkości lukarn,
- g) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni lub blachą w odcieniach szarości,
- h) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w pastelowych kolorach, okładziny kamienne,
- i) wystrój elewacji inspirowany historycznymi elewacjami śródmieścia z wykorzystaniem gzymsów, opasek okiennych, balkonów i wykuszy na wyższych kondygnacjach,
- j) na narożniku w miejscu wskazanym jako akcent architektoniczny dopuszczalny balkon lub wykusz wysunięty przed obowiązującą linię zabudowy do 1,2 m,
- k) przeszklenia w parterach budynków w formie tradycyjnych witryn o powierzchni nie przekraczającej 70% powierzchni elewacji parteru,
- l) ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale:
 - w elewacjach frontowych od 1:1,2 do 1:1,5,
 - od strony wnętrza kwartału od 1:1,2 do 1:2,6,
- m) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna,
- n) nad witrynami lokali zlokalizowanych w parterach budynków od strony pl. Kościelnego 02.I.KDW, terenu OG.I.06 oraz ul. Jarosława Dąbrowskiego w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się wymóg stosowania markiz;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,5 do 0,8,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,2 do 6,2, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 1,2 do 3,2,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,25,

- d) na terenie wydzieleń SM.I.05/4, SM.I.05/5 i SM.I.05/6, w miejscu określonym w rysunku planu, ustala się wymóg uformowania zielonej skarpy wznoszącej się do rzędnej +0,45 m w kierunku zabudowy;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych na terenach sąsiednich w tym w ul. 02.I.KDW oraz na terenie oznaczonym symbolem OG.I.06,
 - b) dojścia i wjazdy na posesje z ulic sąsiednich: ul. Jarosława Dąbrowskiego, pl. Kościelnego 02.I.KDW oraz dojście poprzez teren oznaczony symbolem OG.I.06,
 - c) zaopatrzenie dopuszczalne wyłącznie od strony ulicy 02.I.KD.D; zakaz organizowania dostaw z terenu pl. Kościelnego oznaczonego symbolem 02.I.KDW oraz ulicy Jarosława Dąbrowskiego; zakaz organizowania dostaw od strony terenu oznaczonego symbolem OG.I.06;
- 6) warunki ochrony:
- teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

Rozdział 2.

Tereny dla potrzeb powszechnych gminy – OG

§ 52. Dla terenu OG.I.06 o powierzchni 0,2036 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren dla potrzeb powszechnych gminy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OG,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń służących celom publicznym w szczególności socjalnym, kulturalnym, edukacyjnym i rekreacyjnym, wraz z gastronomią jako funkcją uzupełniającą,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem OG.I.06/1 w parterze brama przejazdowa, obsługa komunikacyjna sąsiednich terenów elementarnych oraz dojazd do garaży podziemnych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – dopuszcza się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/1 zabudowa pierzejowa wzdłuż ulicy Józefa Bema, w parterze brama przejazdowa o wymiarach skrajni drogi pożarowej minimum 4,20 x 4,60 m,
 - architektura obiektu inspirowana zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu rewitalizacji,
 - wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 13,0 m,
 - dach płaski,
 - dopuszcza się 100% przeszkleń od strony ul. Bema na wyższych kondygnacjach,
 - kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/3 lokalizacja zabudowy o formie oficyny,
 - architektura obiektu współczesna, forma prosta, harmonijnie wpisująca się w otoczenie, nawiązująca formą i charakterem do zabudowy pierzejowej zlokalizowanej wzdłuż pl. Kościelnego,
 - wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
 - dach wysoki, dwuspadowy, dopuszczalny dach płaski, w tym dach zielony,
 - kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,
 - dopuszcza się 100% przeszkleń w parterach budynku,
 - dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości,

- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/4 lokalizacja akcentu architektonicznego w formie małego kiosku/pawilonu,
- architektura obiektu współczesna, forma prosta, harmonijnie wpisująca się w otoczenie,
 - wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 7,5 m,
 - lekkie zadaszenie o dowolnej formie przestrzennej,
 - kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,
- d) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/5 lokalizacja zabudowy o formie pawilonu,
- architektura obiektu współczesna, forma prosta, harmonijnie wpisująca się w otoczenie,
 - wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - dach wysoki, wielospadowy, dopuszczalny dach płaski,
 - kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,
 - dopuszcza się 100% przeszklenia,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów: metal, szkło, kamień oraz kolorystyki: naturalnych kolorów materiałów oraz powłoki malarskie w kolorach: biały, niebieski, granatowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,1 do 0,15,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,3 do 3,6, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,3 do 0,6,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,2
- d) nasadzenia wzdłuż granicy z jednostką drogową 03.I.KDW w miejscu wskazanym na rysunku planu w formie szpaleru drzew liściastych wysadzanych w donicach, o wysokości do 4,5 m i jasnych liściach, dopuszcza się drzewa: klon odm. *globosum*, lipa,
- e) na części terenu oznaczonej symbolem OG.I.06/2 ustala się wymóg:
- zagospodarowania powierzchni placu w formie nawierzchni przepuszczalnej dostosowanej do ruchu pieszego;
 - nasadzenia wzdłuż granic terenu szpaleru i grupy drzew lokalizowanych zgodnie z zasadą określona na rysunku planu,
 - wzdłuż północnej, zachodniej i południowej granicy terenu dopuszcza się gatunki drzew liściastych: odmiany klonu o jasnych liściach, lipy, platanów, miłorzębu, brzozy pożytecznej, formowane z odmian o ograniczonym wzroście do 10,0 m,
 - nie dopuszcza się nasadzeń drzew iglastych;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych na terenach sąsiednich w tym w ul. Józefa Bema 01.I.KD.D oraz pl. Kościelny 02.I.KDW i Zaułek Kościelny 03.I.KDW,
- b) dojścia i wjazdy na posesje z ulic sąsiednich: Józefa Bema 01.I.KD.D oraz pl. Kościelny 02.I.KDW i Zaułek Kościelny 03.I.KDW;
- 6) warunki ochrony:
- teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

Rozdział 3.

Tereny komunikacji drogowej – KD

§ 53. Dla terenu 01.I.KD.D o powierzchni 0,1327 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ulica Józefa Bema - ulica dojazdowa obsługująca sąsiednie kwartały zabudowy, w tym dojazd do garaży podziemnych, budynku garażowego i przychodni;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna z chodnikami obustronnymi,
 - c) ustala się obowiązek zachowania istniejącej rzędnej ulicy,
 - d) do zachowania granitowe płyty balastowe zamontowane w chodnikach,
 - e) zadrzewienie ulicy dwustronne zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie odmian niskopiennych o docelowej wysokości do 7,0 m, odmian klonu o jasnych liściach, robinii. Drzewa istniejące (głogi) docelowo do wymiany zgodnie z wytycznymi i rysunkiem planu,
 - f) oświetlenie lampami ulicznymi lokalizowanymi po obu stronach ulicy,
 - g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników,
 - h) dopuszczalna nawierzchnia asfaltowa jezdni;
- 3) organizacja ruchu – ruch jednokierunkowy w kierunku wschodnim z dopuszczeniem kontrpasa dla ruchu rowerowego, zatoka postojowa przy pierzei zabudowy na terenie SM.I.02 dla obsługi i zaopatrzenia obiektu, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) warunki ochrony:

teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

§ 54. Dla terenu 02.I.KDW o powierzchni 0,1071 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

pl. Kościelny – droga wewnętrzna pieszojezdna z dopuszczeniem ruchu rowerowego, obsługująca sąsiednie kwartały zabudowy, w tym dojazd do garaży podziemnych i plebanii kościoła, pełniąca równocześnie funkcję pasażu miejskiego, strefa zamieszkania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna z chodnikami wzdłuż zabudowy po stronie północnej,
 - c) ustala się obowiązek zachowania historycznej rzędnej oraz kompozycji ulicy,
 - d) do zachowania nawierzchnia brukowa, kamienna z rzędowej kostki granitowej,
 - e) nasadzenia w miejscu wskazanym na rysunku planu w formie grupy złożonej z 2 drzew liściastych o wysokości do 10 m i jasnych liściach, dopuszcza się drzewa: klon odm. *globosum*, lipa,
 - f) oświetlenie lampami ulicznymi lokalizowanymi po północnej stronie ulicy,
 - g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 3) organizacja ruchu – ruch jednokierunkowy w kierunku wschodnim z dopuszczeniem dwustronnego ruchu rowerowego, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) warunki ochrony:

teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

§ 55. Dla terenu 03.I.KDW o powierzchni 0,0553 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ulica Zaulek Kościelny – droga wewnętrzna pieszojezdna obsługująca kwartały zabudowy, pełniąca równocześnie funkcję pasażu miejskiego, strefa zamieszkania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica jednoprzestrzenna z chodnikami,
- c) nawierzchnia brukowa, kamienna z rzędowej kostki granitowej,
- d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 5,5 m, lokalizowane po zachodniej stronie ulicy,
- e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników,
- f) nad częścią terenu oznaczoną symbolem 03.I.KDW/1 zabudowa stanowiąca kontynuację zabudowy frontowej na terenach SM.I.02 i SM.I.03 w formie bramy przejazdowej o wymiarach skrajni drogi pożarowej minimum 4,20 x 4,60 m,
- g) pod częścią ulicy, wzdłuż terenu oznaczonego symbolem SM.I.04/1 dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t dostępnych z terenu SM.I.04/1;

3) organizacja ruchu – ruch jednokierunkowy w kierunku południowym, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) warunki ochrony:

teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

§ 56. Dla terenu 04.I.KDW o powierzchni 0,0646 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

ul. Józefa Bema, odcinek pomiędzy pl. Wolności i ul. Zaulek Kościelny – droga wewnętrzna, pełniąca równocześnie funkcję pasażu miejskiego, strefa zamieszkania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica pieszojezdna,
- c) ustala się obowiązek zachowania istniejącej rzędnej,
- d) zadrzewienie ulicy dwustronne zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie odmian niskopiennych o docelowej wysokości do 7,0 m, odmian klonu o jasnych liściach, robinii pseudoakacji. Drzewa istniejące (głogi) docelowo do wymiany zgodnie z wytycznymi i rysunkiem planu,
- e) do zachowania granitowe płyty balastowe zamontowane w chodnikach, nawierzchnia brukowa, kamienna,
- f) oświetlenie lampami ulicznymi lokalizowanymi po obu stronach ulicy,
- g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;

3) organizacja ruchu – ruch dwukierunkowy, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) warunki ochrony:

teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 57. 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%, z zastrzeżeniem określonym w § 37i, ust. 10 powyższej ustawy.

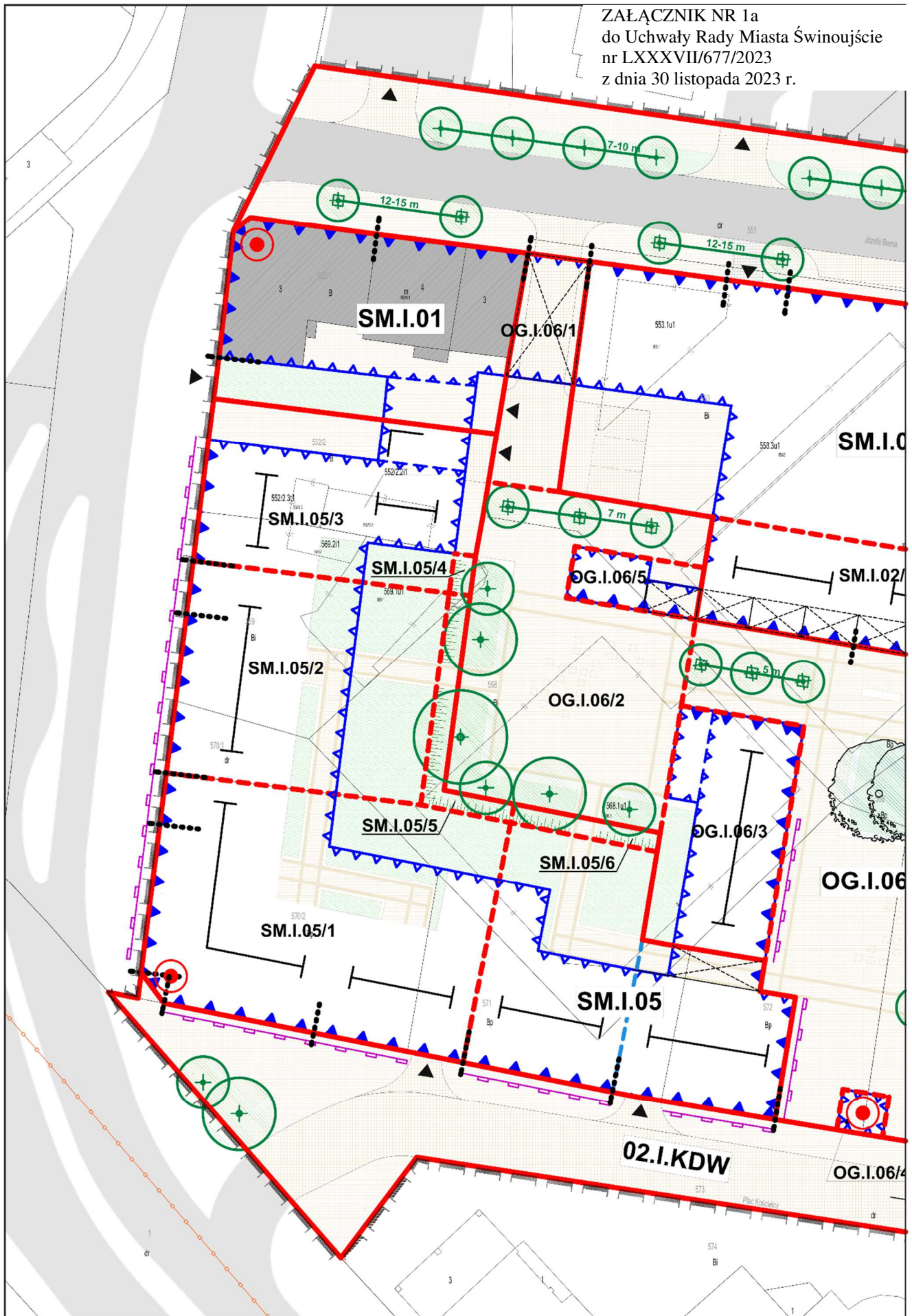
§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 59. 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.

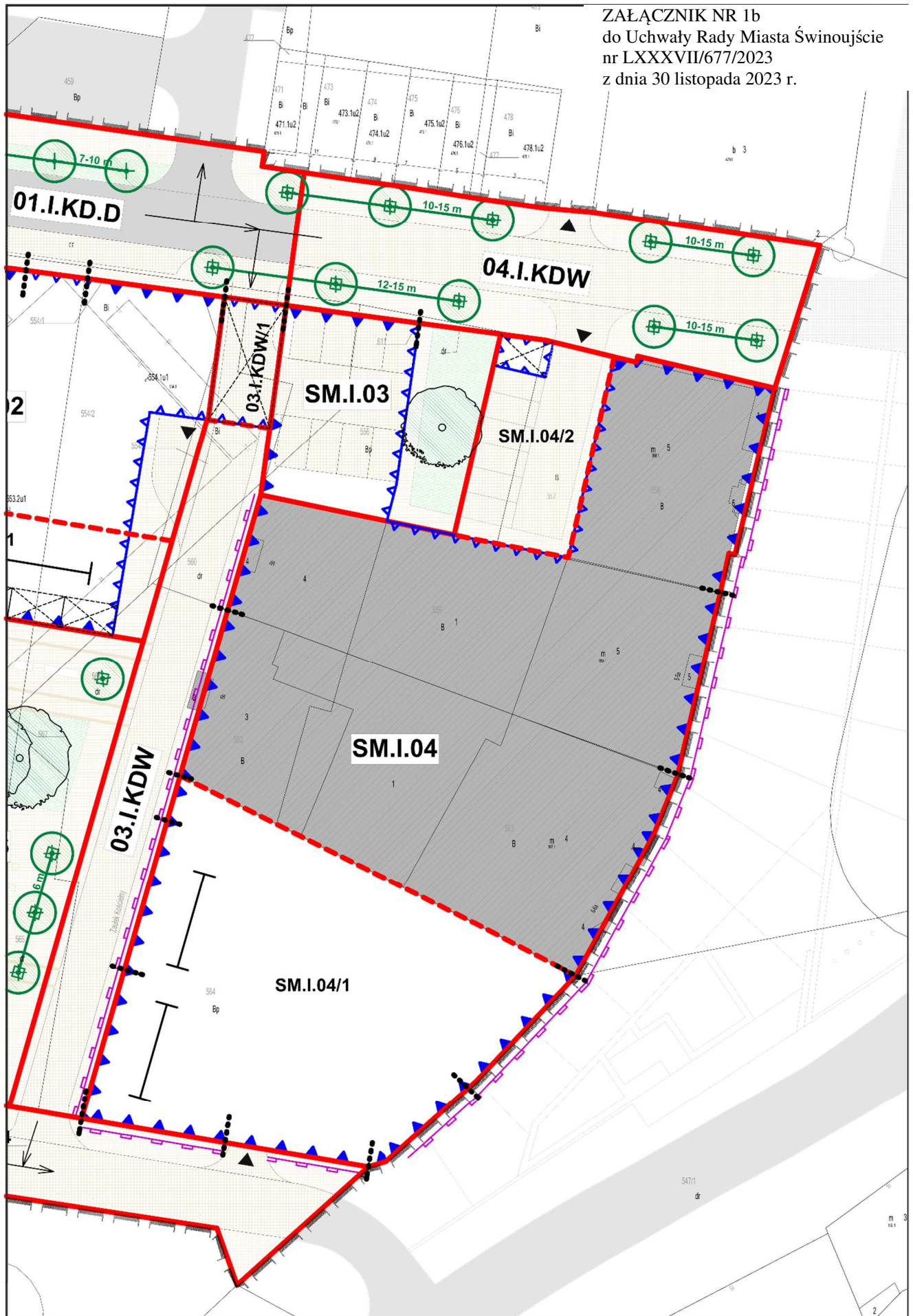
Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

ZAŁĄCZNIK NR 1a
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.



ZAŁĄCZNIK NR 1b
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.



ŚWINOUJŚCIE

MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE

DLA KWARTAŁU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: JAROSŁAWA
DĄBROWSKIEGO, JÓZEFA BEMA, PLAC WOLNOŚCI I PLAC KOŚCIELNY

skala oryginału 1:500

OZNACZENIA:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM REWITALIZACJI
	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA DO ZACHOWANIA
	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA DO LIKWIDACJI

USTALENIA PLANU

ZASADY PODZIAŁU TERENU:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE CZĘŚCI TERENÓW ELEMENTARNYCH (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)
OG.I.06	SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH
OG.I.07/4	SYMBOLE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH CZĘŚCI TERENÓW ELEMENTARNYCH
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA PODZIAŁU TERENU
	DOPUSZCZALNA LINIA PODZIAŁU TERENU
	ZASADA ORGANIZACJI RUCHU

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY BUDOWLANE:

SM	ŚRÓDMIEJSKIE TERENY MIESZKANIOWE
OG	TERENY DLA POTRZEB POWSZECHNYCH
KD	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

KSZTAŁTOWANIE FORM ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POWYŻEJ PARTERÓW
	ORIENTACYJNY UKŁAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	SKARPA
	UKŁAD GŁÓWNEJ KALENICY DACHU STROMEGO
	LINIA PODZIAŁU KOMPOZYCYJNEGO ELEWACJI
	PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY BRAMOWE; PODCIENIA
	MARKIZY NAD WITRYNAMI W PARTERACH
	WJAZDY NA POSESJE
	AKCENTY ARCHITEKTONICZNE
	NASADZENIA SZPALEROWE O PODANYM ROZSTAWIE
	NASADZENIA W FORMIE GRUPY DRZEW

WARTOŚCI KULTUROWE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW
--	---

Obszar planu rewitalizacji leży w całości w granicach układu urbanistycznego Śródmieścia Świnoujścia, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1177, decyzją nr PSOZ/Sz-n/5340/33/91 z dnia 08.03.1991 r.

WARTOŚCI PRZYRODNICZE:

	ISTNIEJĄCE DRZEWIA O ISTOTNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH I KOMPOZYCYJNYCH
--	---

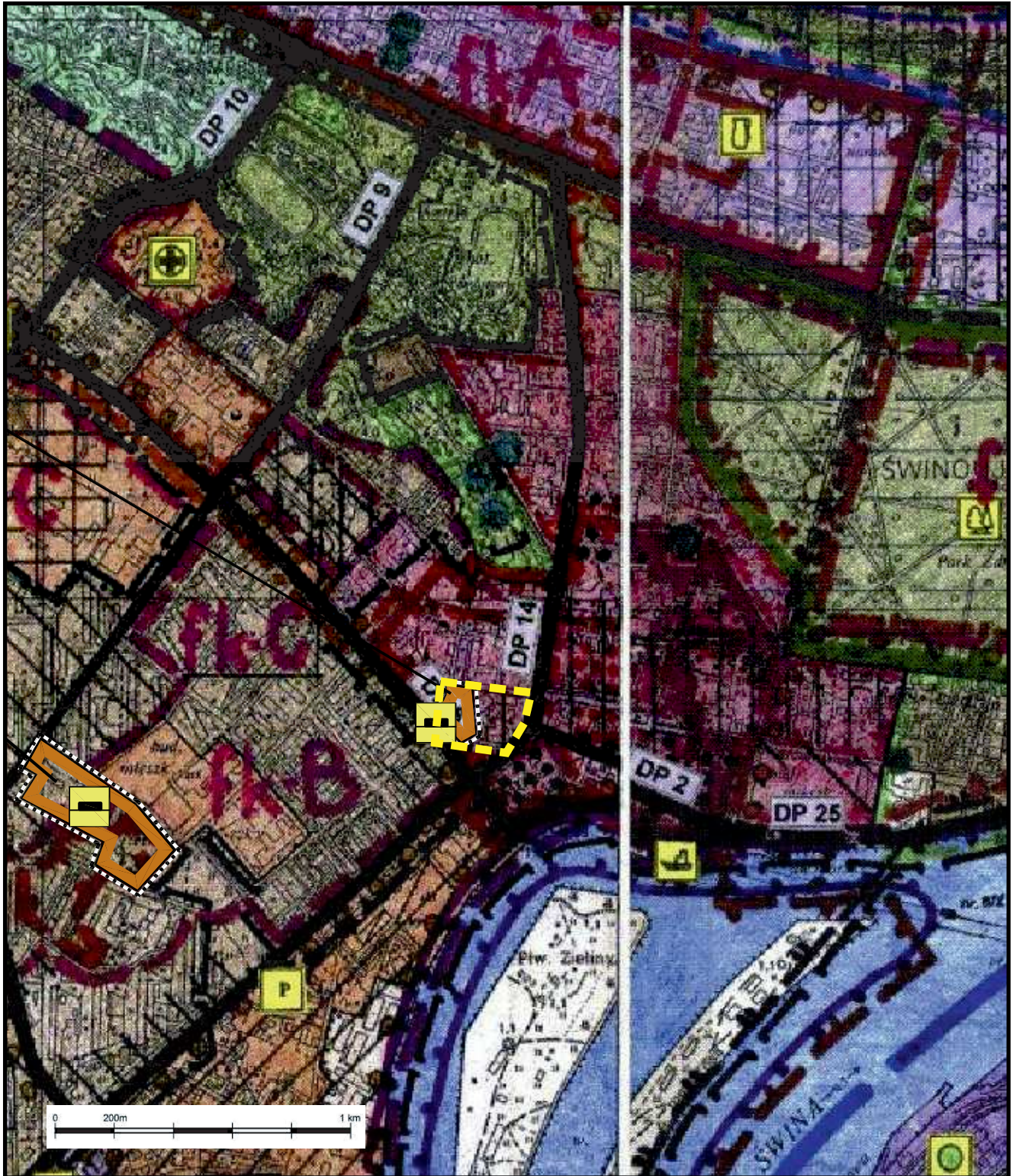
Obszar planu rewitalizacji leży w całości w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej (Uchwała Nr XXII/176/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Świnoujście




ZAŁĄCZNIK NR 1c
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.

Załącznik nr 2a
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.

**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
miasta Świnoujście, Uchwała Nr L/372/2017 z dnia 23 listopada 2017 r.**



 Granice obszaru objętego miejscowym planem rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulicy: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, Plac Wolności i Plac Kościelny

Załącznik nr 2b
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.

OZNACZENIA

GRANICE

- PAŃSTWA
- POWIATU / GMINY / MIASTA
- ADMINISTRACYJNE PORTU I MORSKICH PORTÓW RYBACKICH
- PASA TECHNICZNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH ustalone/zaprojektowane DO NEGOCJACJI
- PASA OCHRONNEGO WÓD MORZA TERYTORIALNEGO I MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH - DO NEGOCJACJI
- WOLNEGO OBSZARU CELNEGO
- OBSZARÓW DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO JEST OBOWIĄZKOWE

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

- CENTRUM OGÓLNO Miejskie I OŚRODEK DZIELNICOWY NA PRAWOBREŻU
- INNE KONCENTRACJE USŁUG
- OBSZARY KONCENTRACJI ZAINWESTOWANIA TURYSTYCZNEGO
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O FUNKCJACH ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ MORSKĄ
- OBSZARY O DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH KOMERCYJNYCH POZA TERENEM PORTU
- LASY
- ZIELEŃ MIEJSKA (parki, cmentarze, ogrody działkowe, zieleń nie urządzona o charakterze parkowym)
- NOWE NASADZENIA ZIELENI WYSOKIEJ
- UŻYTKI ROLNE
- NIEUŻYTKI
- PLAŻA
- WODY MORZA TERYTORIALNEGO / MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- TERENY GŁÓWNYCH URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNALNEJ / TERENY SPECJALNE POZA LASAMI
- TERENY SPECJALNE W LASACH

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE**
- | ISTNIEJĄCE | PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY |
|----------------------------------|---|
| WOLIŃSKI PARK NARODOWY Z OTULINĄ | REZERWAT PRZYRODY „KARSIBORSKIE PAPROCIE” |
| POMNIKI PRZYRODY | LASY BEZ STATUSU OCHRONNEGO |
| OBSZAR GÓRNICZY TEREN GÓRNICZY | UŻYTKI EKOLOGICZNE |
| | ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE |
| | POMNIKI PRZYRODY |

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE**
- | ISTNIEJĄCE | WSKAZANE DO OCHRONY |
|---|---|
| STREFA „A” PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ (obszary wpisane do rejestru zabytków) | STREFA „A” PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ (obszary wpisane do rejestru zabytków) |
| STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (obszary wpisane do rejestru zabytków) | STREFA „B” OCHRONY PODSTAWYCH HISTORYCZNYCH ELEMENTÓW UKŁADU PRZESTRZENNEGO |
| STREFA „W III” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ | STREFA „C” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (obszary zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków) |
| | STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO (w tym obiekty objęte w ewidencji konserwatorskiej) |

FIZJONOMIA KRAJOBRAZU

- GRANICE STREFY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU – PROPONOWANE
- STREFY KONTYNUACJI FIZJONOMII KRAJOBRAZU
- STREFY CZYNNEJ OCHRONY FIZJONOMII KRAJOBRAZU
- STREFY PRZEKSZTAŁCEŃ KRAJOBRAZU

GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO

- NOWE STRUKTURY PRZESTRZENNE
- UZUPEŁNIENIE I ROZWÓJ STRUKTUR ISTNIEJĄCYCH
- TERENY ZDEGRADOWANE DO PRZEKSZTAŁCEŃ
- DOCELOWO OBNIŻENIE WYSOKOŚCI ZABUDOWY OSIEDLWEJ Z ODMIENNĄ KONCEPCJĄ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ
- TERENY PORTOWE DO RESTRUKTURYZACJI
- OBSZARY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ
- LOKALIZACJA WYBRANYCH OBIEKTÓW OGÓLNO Miejskich

KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI UZDROWISKOWEJ I TURYSTYKI

- OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ A, B, C ISTNIEJĄCE / PROPONOWANE
- DOM ZDROJOWY
- REWALORYZACJA PARKU ZDROJOWEGO
- MOŁO
- MARINA JACHTOWA
- MARINA WINDSURFINGOWA
- PRZYSTAŃ KAJAKOWA
- AQUAPARK
- USŁUGI PRZY PLAŻY KEMPING Z POLEM NAMIOTOWYM
- GŁÓWNE ATRAKCJE TURYSTYKI KRAJOZNAWCZEJ
- GŁÓWNE TRASY PIESZE I ROWEROWE

KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU I KOMUNIKACJI

- ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO MIASTA ISTN. / PROJ. ulice główne ulice zbiorcze
 - PROJEKTOWANA STAŁA PRZEPRAWA PRZEZ ŚWINIE (wariant I / wariant II)
 - PROJEKTOWANE SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE
 - PARKINGI STRATEGICZNE
 - OBSZARY Z ZAKAZEM PARKOWANIA W PASIE ULIC
 - STREFY RUCHU PIESZEGO
 - DWORZEC AUTOBUSOWY
 - MODERNIZACJA OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH
 - WIADUKTY
 - BEZKOLIZYJNE PRZEJŚCIE DLA PIESZYCH
 - PRZEJŚCIA GRANICZNE samochodowe / samochodowe dla ruchu lokalnego, piesze i rowerowe / wodne
 - LINIE KOLEJOWE ISTN. / PROPONOWANE (przebieg orientacyjny) TERENY KOLEJOWE
 - STACJE KOLEJOWE ISTN. / PROJ.
 - MORSKI TOR ŻEGLUGOWY
 - TERMINAL PROMÓW MORSKICH
 - PRZYSTAŃ JEDNOSTEK PEŁNOMORSKICH
 - PRZYSTAŃ PROMOWA MIEJSKA
 - PRZYSTAŃ ŻEGLUGI BIAŁEJ FLOTY
 - MOŻLIWOŚĆ BUDOWY PORTU W MORZU
 - NABRZEŻA JEDNOSTEK RATOWNICZYCH
- ISTNIEJĄCE KATEGORIE DRÓG Z NUMERACJĄ**
- DK 2 droga krajowa
 - DP 3 droga powiatowa

KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA

- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- EKSTENSYWNY WYPAS ZWIERZĄT
- OBSZAR POZYSKIWANIA TRZCINY
- AGROTURYSTYKA
- OBSZARY WYLĄCZONE Z ZABUDOWY

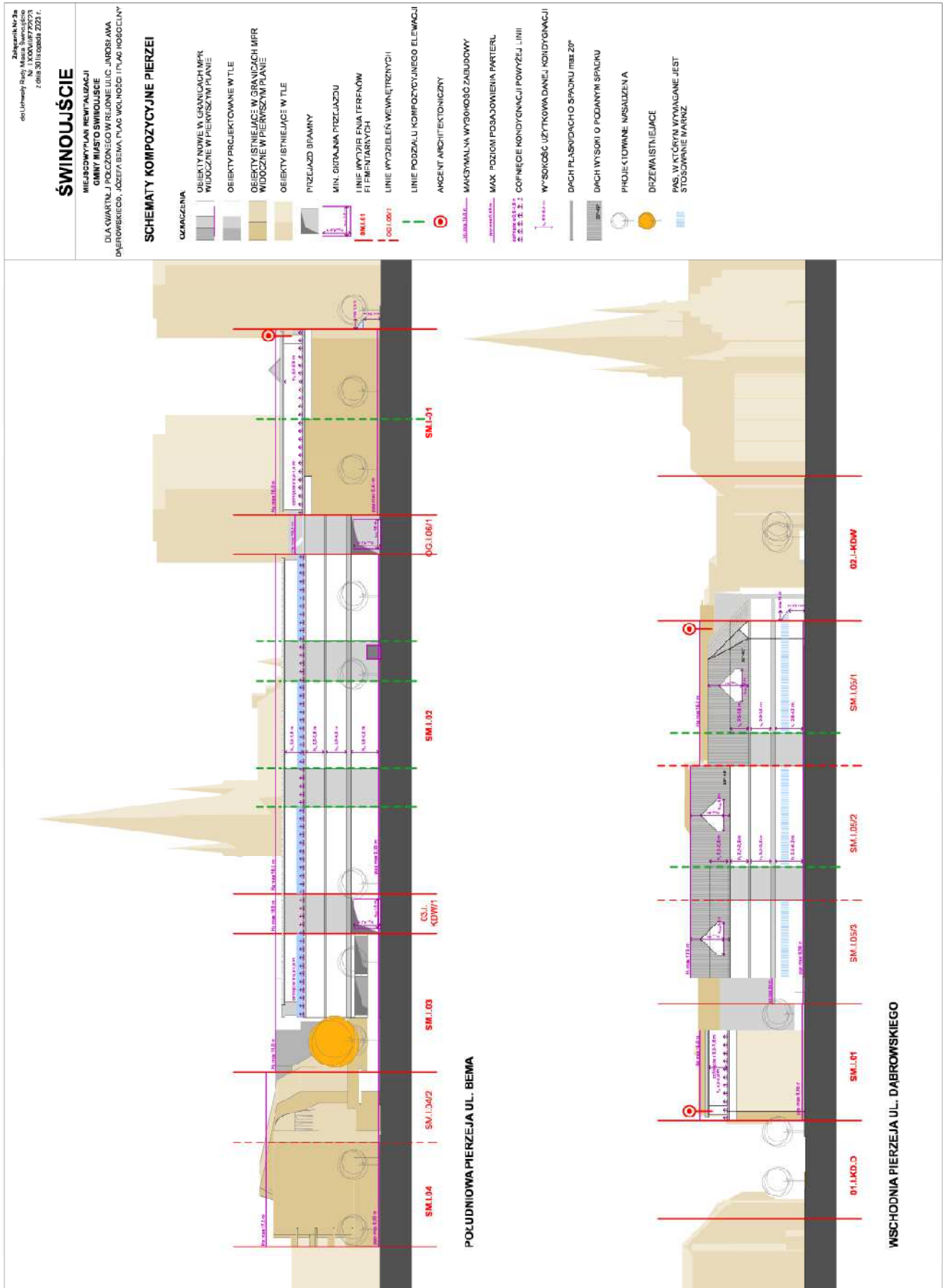
REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

- ROWY I KANAŁY MELIORACYJNE
- WALY PRZECIWPOWODZIOWE DO INWENTARYZACJI I MODERNIZACJI
- TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2017r.

- GRANICA ZMIANY STUDIUM 2017 r.
- GRANICA KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
- STREFA ZAGROŻENIA = 5 kPa
- STREFA ZAGROŻENIA = 3 kPa
- STREFA ZAGROŻENIA = 1 kPa
- STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "WYDRŻANY"

ZAŁĄCZNIK NR 3a
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.



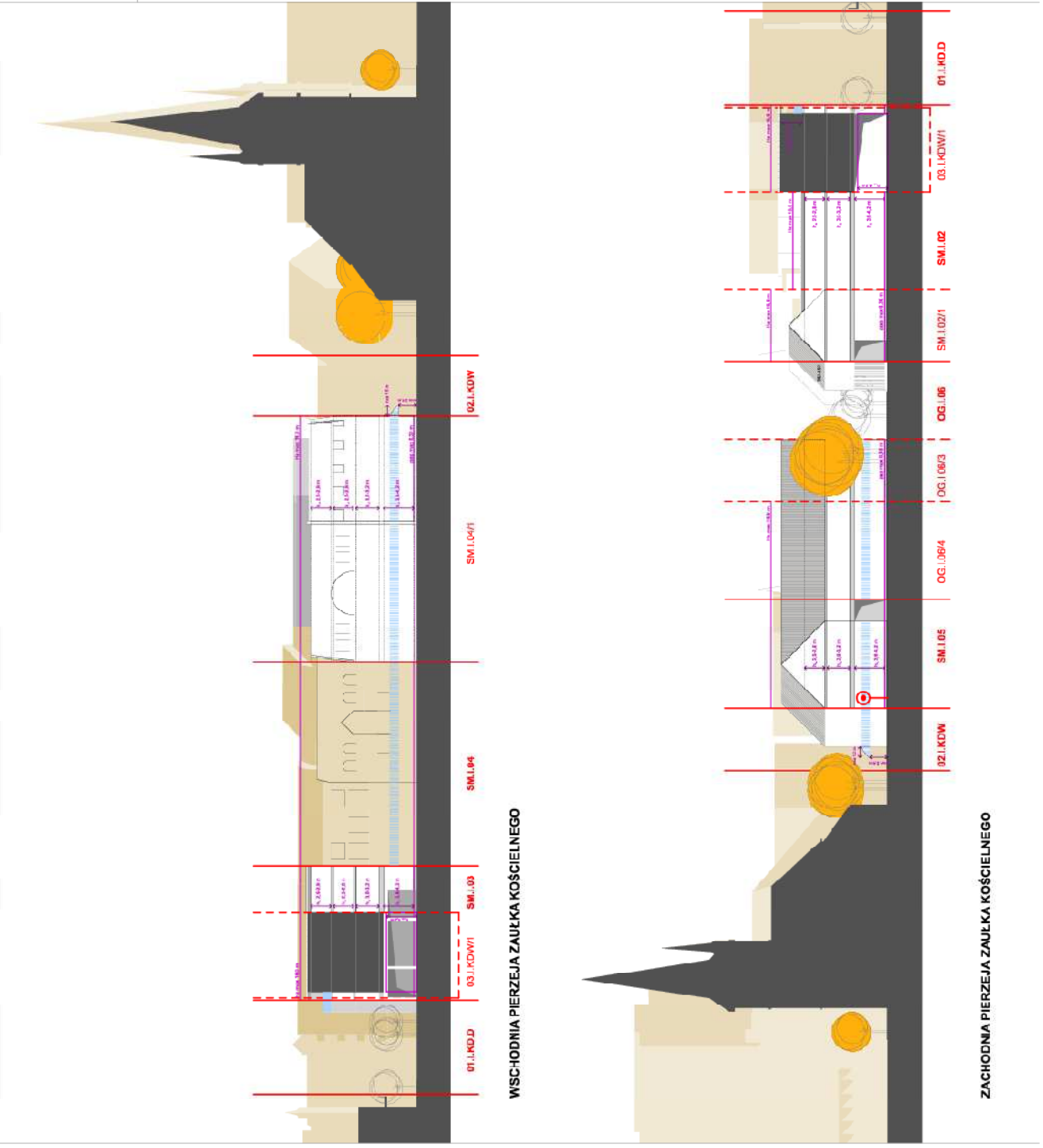
ZAŁĄCZNIK NR 3b
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.

Załącznik Nr 3b
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.

ŚWINOUJŚCIE
MIEJSCOWOŚĆ PLAN REWITALIZACJI
GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE
OLYMPIJSKIJ POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC JAROSŁAWA
DĄBROWSKIEGO, JÓZEFA BRAMA, PLAC WOLNOŚCI I PLAC KOŚCIELNY

SCHEMATY KOMPOZYCYJNE PIERZEI

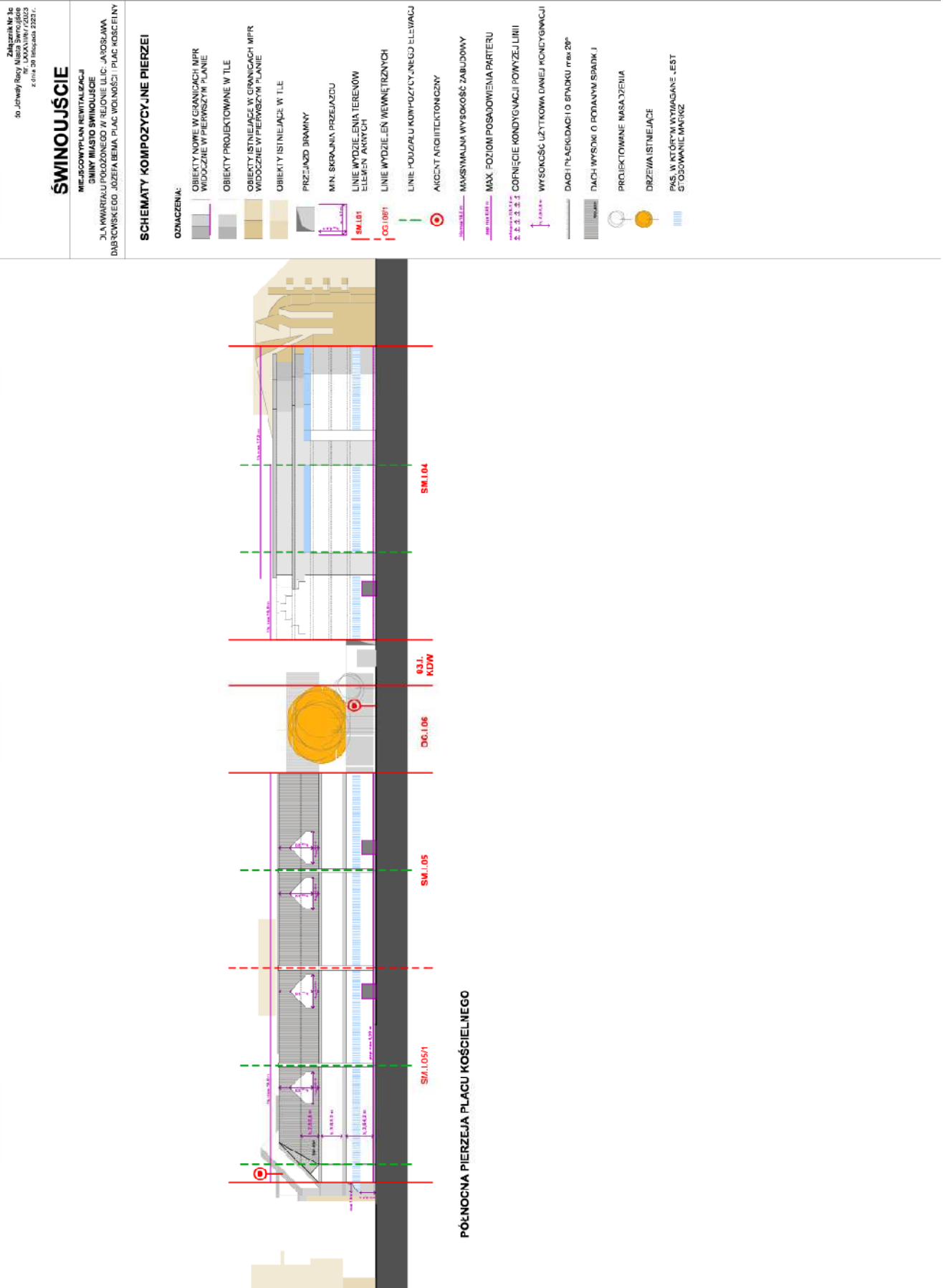
- OZNAČZENIA**
- OBIEKTY NOWE W GRANICACH MPR WIDOCZNE W PERSPEKTYWIE PLANIE
 - OBIEKTY PROJEKTOWANE W TLE
 - OBIEKTY ISTNIEJĄCE W GRANICACH MPR WIDOCZNE W PERSPEKTYWIE PLANIE
 - OBIEKTY ISTNIEJĄCE W TLE
 - PRZEJAZD BRAMNY
 - WTR. SIŁKOWA PKŁAZAKU
 - LINIE WYDZIELENIA TERENÓW FUNKCYJNYCH
 - LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNYCH
 - LINIE PODZIAŁU KOMPOZYCYJNEGO ELEWACJI
 - AKCENT ARCHYTEKTONICZNY
 - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
 - WAX. POZ. OMI. POSADZIWIENIA PARTERU
 - COFINIENIE KONDYGNACJI POWYŻEJ LINII
 - WYSOKOŚĆ UŻYTKOWA DANEJ KONDYGNACJI
 - DACH: PŁASKI/DACH C. SPADKU max 20°
 - DACH: WYSOKI O PODANYM SPADKU
 - PROJEKTOWANIE NISZCZENIA
 - DRZEWA ISTNIEJĄCE
 - PAS, W KTÓRYM WYMAGANE JEST STOSOWANIE MARKIZ



WSCHODNIA PIERZEJA ZAULKA KOŚCIELNEGO

ZACHODNIA PIERZEJA ZAULKA KOŚCIELNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 3c
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXVII/677/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 30 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności pl. Kościelny

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r. Do 05 października 2023 r. wniesiono w ustalonym terminie 3 uwagi, złożone jednym pismem przez jedną osobę prawną, dotyczące działek nr 553 i 554/2 obr. 0006 Świnoujście - zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 26 października 2023 r., nie uwzględniając w całości dwóch uwag.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

- 1) Uwaga nr 2, zgłoszona w dniu 3 października 2023 r. (nr kancelaryjny wpływu: RPW/17217/2023) przez osobę prawną, dotyczące działek nr 553 i 554/2 obr. 0006 Świnoujście.

Uwaga dotyczy: Wskazanie sprzeczności zapisu § 37 ust. 1 projektu planu dopuszczającego utrzymanie dotychczasowej działalności i zagospodarowania z zapisami nakazującymi dokonanie rozbiórki obiektów zlokalizowanych niezgodnie z planem.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazana sprzeczność nie zachodzi. Zapis § 37 ust. 3 planu, stanowi, że dopuszczenie utrzymania dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania nie dotyczy obiektów, dla których ustalono zakaz prowadzenia działalności handlowej i usługowej. Regulacja powyższa wynika wprost z art. 37g ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) Uwaga nr 3, zgłoszona w dniu w dniu 3 października 2023 r. (nr kancelaryjny wpływu: RPW/17217/2023) przez osobę prawną, dotyczące działek nr 553 i 554/2 obr. 0006 Świnoujście.

Uwaga dotyczy: Osoba prawna wnosi o zmianę terminu, od którego obowiązywać ma zakaz prowadzenia działalności handlowej z 12 na 15 miesięcy tj. o termin do końca 2024 r.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 37g ust. 6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia dotyczące ograniczenia działalności handlowej i usługowej zaczynają obowiązywać w terminie określonym w miejscowym planie rewitalizacji, wynoszącym od 6 do 12 miesięcy od dnia jego wejścia w życie. W planie wskazany został najdogodniejszy dopuszczalny termin.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXVII/677/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 30 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Świnoujście rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem rewitalizacji Gminy Miasta Świnoujście w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowę, modernizację i przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami 01.I.KD.D, 02.I.KDW, 03.I.KDW i 04.I.KDW;
- 2) budowę, rozbudowę i modernizację systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) budowę, rozbudowę i modernizację systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 4) budowę, rozbudowę i modernizację systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 5) budowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w gaz;
- 6) modernizację, rozbudowę i budowę systemów zaopatrzenia w ciepło;
- 7) modernizację, rozbudowę i budowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 8) modernizację, rozbudowę i budowę sieci telekomunikacji;
- 9) gospodarkę odpadami.

§ 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 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg publicznych oraz ich ewentualną modernizację.

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

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXXXVII/677/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 30 listopada 2023 r.

Zalacznik6.gml

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

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