



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 stycznia 2014 r.

Poz. 468

Elektronicznie podpisany przez:  
Kamilla Grobicka-Madej; ZUW  
Data: 2014-01-30 11:17:14

### UCHWAŁA NR XLVIII/384/2013 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 19 grudnia 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - rejon Basenu Północnego i fortów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/90/2007 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia w rejonie Basenu Północnego i fortów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia, przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr LVII/467/2009 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 24 września 2009 r. oraz uchwałą Nr XIV/100/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 8 września 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - rejon Basenu Północnego i fortów, zwany dalej „planem”.

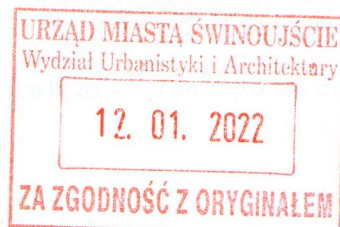
2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 54,51 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z 6 arkuszy;
- 2) załącznik Nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem miejscowego planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem wyjątkowego położenia obszaru, jego walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, w tym:
  - a) ujęcie portu jachtowego w Basenie Północnym - akwen poza granicą opracowania planu,
  - b) lokalizacja kompleksu hotelowo-rekreacyjnego z urządzeniami rekreacji wodnej,
  - c) zagospodarowanie rejonu fortów;
- 2) powiązanie komunikacyjne terenu z Dzielnicą Nadmorską;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla wschodniej części Dzielnicy Nadmorskiej.



**INSPEKTOR**  
  
mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



## Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

### § 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne planu, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną ulicy.

2. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego:

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) zasady scalania i podziału terenu,
- d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska,
- e) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- f) ustalenia komunikacyjne,
- g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

3. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego - występowania obszarów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a obszar ich obowiązywania lub miejsce występowania oznaczono na rysunku planu;
- 2) objęcia ochroną dóbr kultury - obszarów i obiektów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w „karcie terenu” właściwego terenu elementarnego, a obszary lub obiekty podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu;
- 3) położenia w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Świnoujście; wynikające z tego tytułu wymogi i ograniczenia ustalono w § 11 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a zakres ich obowiązywania oznaczono na rysunku planu;
- 4) położenia w granicach portu morskiego w Świnoujściu oraz w obszarze stref zarezerwowanych dla prawidłowego funkcjonowania systemu nawigacji świetlnej toru wodnego; wynikające z tych tytułów rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a zakres ich obowiązywania oznaczono na rysunku planu;
- 5) położenia na obszarze zagrożonym wodami powodziowymi; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a zakres ich obowiązywania oznaczono na rysunku planu;
- 6) położenia na terenie górniczym i obszarze górniczym; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a zakres ich obowiązywania oznaczono na rysunku planu;
- 7) położenia na terenach o zróżnicowanych warunkach posadowienia obiektów.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego - rysunku planu:

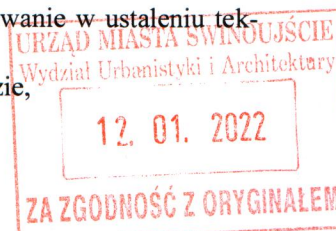
a) rysunek planu w skali 1:1000 składa się z 6 arkuszy,

b) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym,

c) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie,

**INSPEKTOR**

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska





d) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

**§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:**

- 1) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica budynku:
  - a) dopuszczalne max. 1,5-metrowe przekroczenie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% łącznej szerokości ściany,
  - b) dopuszcza się wysunięcie bryły od poziomu I piętra o 0,8 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku;
- 3) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), nadwieszane części budynku powyżej parteru, ganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, garaży podziemnych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych, letnich ogródków kawiarnianych;
- 4) wysokość zabudowy - wysokość od poziomu chodnika przy frontowej granicy działki do najwyższego punktu dachu nad kondygnacją użytkową, z wyjątkiem odniesień innych, określonych w ustaleniach szczegółowych; w przypadku realizacji garaży podziemnych wysokość od poziomu posadzki parteru; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 5) linie zabudowy garaży podziemnych - linie zabudowy wykraczające poza obrys parteru, w części pokrywające się z liniami zabudowy budynku;
- 6) dach przestrzenny - dach o kątach nachylenia połąci min. 30°, umożliwiający zagospodarowanie na cele użytkowe;
- 7) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach materiałów trwałych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej: kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne, drewno, materiały imitujące drewno, blachy miedziane i cynkowe, dachówki ceramiczne w kolorze naturalnej ceramiki;
- 8) kompozycja zieleni - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych, głównych elementów wyposażenia parkowego (założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty małej architektury);
- 9) inne usługi nieuciągliwe - usługi biurowe, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, w tym działalność wytwórcza i usługowa artystów plastyków i fotografików, z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu;
- 10) zabudowa apartamentowa - forma usług turystyczno-wypoczynkowych - zabudowa z usługowymi lokalami wczasowymi przeznaczonymi na sprzedaż lub wynajem w obiekcie o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia;
- 11) dominanta przestrzenna - obiekt budowlany (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych, odróżniający się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami lub wysokością; także obiekt pojedynczy (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych w obszarze niezabudowanym i nie zasłonięty drzewami;
- 12) dominanta kompozycyjna - akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku;
- 13) akcent kompozycyjny - budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej (pomnik, obelisk, maszt) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba);
- 14) oś kompozycyjna - linia wyznaczająca niezakłócony widok budowli o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej lub wyznaczająca elementy kompozycji zabudowy;
- 15) reklama wolnostojąca - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam;
- 16) reklama wbudowana - miejsce lub element nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych; nie jest reklamą wbudowaną sztyld o pow. do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 17) teren ogólnodostępny - dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi - przestrzeń publiczna;
- 18) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie o powierzchni prześwitów min. 50% powierzchni ogrodzenia;

Wydział Urbanistyki i Architektury

12. 01. 2022

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



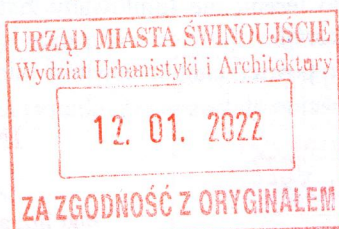
- 19) nawierzchnia ulepszona - nawierzchnia wykonana z gruntu ulepszanego (stabilizowanego) mechanicznie lub chemicznie.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów objętych obszarem opracowania podporządkowane jest wiodącej funkcji obszaru - turystyczno-wypoczynkowej, ze szczególnym uwzględnieniem: turystyki wodnej - port jachtowy, kwalifikowanej - fortyfikacje nowożytne i pobytovej - kompleks hotelowo-rekreacyjny z urządzeniami rekreacji wodnej, z określeniem uwarunkowań wynikających z chronionych wartości środowiska kulturowego, krajobrazowego, przyrodniczego, przyjmując za podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju.

2. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UT,US - kompleks hotelowo-rekreacyjny z urządzeniami rekreacji wodnej;
- 2) UTw - usługi turystyczno-wypoczynkowe - hotele, pensjonaty;
- 3) UTc - usługi turystyczno-wypoczynkowe - camping;
- 4) UTs - usługi turystyczno-wypoczynkowe - przystań żeglarska;
- 5) UTa - usługi turystyczno-wypoczynkowe - apartamenty;
- 6) UA,UT - zespół usługowy - usługi administracyjno-biurowe, kulturalne, turystyczne;
- 7) UK - usługi kultury;
- 8) UK,UT - usługi kultury i turystyki - forty;
- 9) UG,UK - usługi gastronomii, kultury i rozrywki;
- 10) UTm - tereny obsługi portu jachtowego;
- 11) TIm - zaplecze techniczne portu jachtowego;
- 12) BRm - baza ratownictwa morskiego;
- 13) UI - usługi inne;
- 14) ZP,US - zielen parkowa z urządzeniami sportu i rekreacji;
- 15) ZP,UI - zielen parkowa ze stacją pilotów;
- 16) ZPz - zielen parkowa - park zdrojowy;
- 17) ZP - parki, skwery;
- 18) ZWn - zielen wysoka naturalna;
- 19) ZI - zielen izolacyjna;
- 20) KHP - ogólnodostępne nabrzeże pasażerskie z lokalizacją dworca morskiego;
- 21) KHJ - ogólnodostępne nabrzeże jachtowe;
- 22) KH - nabrzeże inne;
- 23) KPr - plac reprezentacyjny zespołu portu jachtowego;
- 24) KS - parkingi ogólnodostępne;
- 25) KS,ZP - parkingi ogólnodostępne w zieleni parkowej;
- 26) K - tereny komunikacji drogowej i ciągów pieszych:
  - a) KDZ - ulica klasy zbiorczej,
  - b) KDL - ulica klasy lokalnej,
  - c) KDD - ulica klasy dojazdowej,
  - d) KDW - droga wewnętrzna,
  - e) KPJ - ciąg pieszo-jezdny,
  - f) KPR - ciągi pieszo-rowerowe,
  - g) KP - ciągi piesze;
- 27) W - projektowane morskie wody wewnętrzne;
- 28) IT - tereny infrastruktury technicznej.



**INSPEKTOR**

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



**§ 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Ustala się przeznaczenie rejonu Basenu Północnego na cele reprezentacyjnego portu jachtowego (mariny), z uzupełnieniem zabudową hotelową, apartamentową, usługową, z dopuszczeniem funkcji administracyjno - biurowej; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem towarzyszącej - dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych.

2. Ze względu na przeznaczenie Basenu Północnego na cele reprezentacyjnego portu jachtowego, w jego obrębie ustala się lokalizację obiektów i urządzeń zapewniających wysoki standard socjalnej obsługi turysty oraz podstawowej obsługi jednostek pływających.

3. Na terenie położonym pomiędzy ul. Uzdrowską, terenem fortów, a nowoprojektowaną ulicą zbiorczą KDZ ustala się lokalizację kompleksu hotelowo-rekreacyjnego z obowiązkowym programem rekreacji wodnej, z budynkiem hotelowym wykształconym jako dominanta przestrzenna miasta Świnoujście.

4. Ustala się turystyczno-kulturalne wykorzystanie zespołu fortyfikacji nowożytnych - fortów, z lokalizacją zabudowy turystyczno-wypoczynkowej na ich przedpolu od strony Świny.

5. W celu uzyskania identyfikacji miejsca - Świnoujskiej Mariny, ustala się realizację jednolitej stylowo architektury nowej zabudowy w rejonie Basenu Północnego, z wykształceniem jej charakteru stosownie do unikalnego położenia i reprezentacyjnej funkcji.

6. Na osi Basenu Północnego lokalizacja przestrzeni publicznej - placu reprezentacyjnego portu jachtowego, mogącego służyć organizacji imprez środowiskowych, obudowanego zabudową hotelową, zespołem usług handlu, gastronomii, kultury i rozrywki.

7. Realizacja projektów kompleksu hotelowo-rekreacyjnego na terenie 17 UT,US, Dworca Morskiego na terenie 50 KHP oraz zespołu zabudowy terenów 52 UA,UT i 53 UA,UT Basenu Północnego wyłonionych w drodze otwartego konkursu architektonicznego.

8. Ustala się zachowanie istniejących obiektów Morskiej Służby Poszukiwania i Ratownictwa na cyplu Basenu Północnego.

9. Wyznacza się teren i nabrzeże na potrzeby jednostki Morskiego Oddziału Straży Granicznej, lokalizowane w realnie najmniejszej odległości od wód otwartych Zatoki Pomorskiej i realizowanego portu zewnętrznego oraz poza strefą oddziaływania istniejącej obrotnicy portowej.

10. Ustala się utrzymanie nabrzeża cieśniny Świna na potrzeby żeglugi pasażerskiej z lokalizacją dworca morskiego i służb technicznych wykorzystujących dostępność do akwenów żeglownych.

11. W płn. części obszaru opracowania, przy ul. Uzdrowskiej (ulica poza granicami opracowania) ustala się lokalizację wielopoziomowego parkingu dla obsługi wschodniej części Dzielnicy Nadmorskiej i obszaru opracowania.

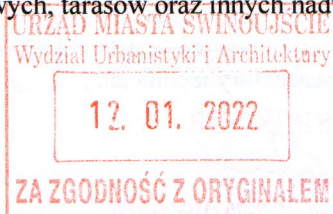
12. Przy ulicy Zdrojowej ustala się lokalizację stacji elektroenergetycznej WN/SN - głównego punktu zasilania na potrzeby części miasta Świnoujście.

13. Ustala się zasady dotyczące wysokości nowoprojektowanej zabudowy:

- 1) dla budynku hotelowego w kompleksie hotelowo-rekreacyjnym, pełniącego rolę dominanty przestrzennej, ustala się wysokość bryły głównej 5÷7 kondygnacji;
- 2) na terenie przyległym do północnego nabrzeża Basenu Północnego, wzdłuż ul. Jachtowej ustala się lokalizację funkcji wypoczynkowej w formie budynków apartamentowych o wysokościach 1÷4 kondygnacji;
- 3) w obrębie reprezentacyjnego placu portu jachtowego ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej, z możliwością zabudowy uzupełniającej, w tym 4-kondygnacyjnego hotelu;
- 4) na terenie pomiędzy Basenem Północnym, a cieśniną Świna ustala się wysokość 1÷3 kondygnacji oraz lokalizację lokalnej dominanty przestrzennej - stacji pilotów, uwarunkowaną ustaleniami szczegółowymi.

14. Ustala się nakaz stosowania dla obiektów nowych oraz przebudowywanych i remontowanych, takich materiałów jak: tynki szlachetne, tynki akrylowe, tynki mineralne i polimerowo-mineralne, drewno, cegły klinierowe, kamienie naturalne i sztuczne, duże ilości przeszkleń, blachy miedziane i cynkowe, dachówki ceramiczne lub cementowe oraz inne materiały wynikające z konieczności rewaloryzacji obiektów zabytkowych.

15. Dla nowej zabudowy Basenu Północnego obowiązuje stosowanie elementów architektonicznych powodujących rozróżnienie brył budynków: ryzalitów, pilastrów, akcentów wejść - portali, loggi wglębnych, wykuszy, balkonów, gzymsów opaskowych, tarasów oraz innych nadwieszonych części budynków powyżej parteru.

**INSPEKTOR**

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



16. W zakresie kolorystyki obiektów ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy Basenu Północnego - kolor biały, z dopuszczeniem do 30% powierzchni ścian brązu, beżu i szarości w różnych odcieniach; stolarka w kolorze naturalnego drewna; wyjątki od zasady określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla pozostałych obiektów:
  - a) stosowanie kolorów jasnych w pastelowych odcieniach wszystkich barw,
  - b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej zastosowanej na cokole obiektu,
  - c) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej i brązowej (i ich pochodnych).

17. W przypadkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek lub dopuszcza się budowę garaży podziemnych pod budynkami oraz poza ich obrysem wg oddzielnych, oznaczonych na rysunku planu, linii zabudowy, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych; poziom górnej płaszczyzny stropu garażu 0,8÷1,0 m od poziomu chodnika przyległej ulicy, z urządzeniem na stropie terenów zielonych w wielkości zapewniającej uzyskanie wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; na terenach pomiędzy ul. Jachtową a cieśniną Świna obowiązuje pokrycie garaży poza obrysem budynku ziemią w formie wału. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz budowy garaży podziemnych.

18. Na terenach działek dopuszcza się realizację elementów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych itp., na warunkach dotyczących rozwiązań materiałowych i estetycznych jak wyżej; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

19. Ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejskich nośników informacji wizualnej;
- 3) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej;
- 4) projekty nowych obiektów oraz objętych modernizacją i rozbudową powinny zawierać rozwiązania dotyczące lokalizacji szyldów i reklam;
- 5) zakaz mocowania reklam prostopadłe do ściany.

20. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp., pod następującymi warunkami:

- 1) dostosowanie tych obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) nie powodowania ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej;
- 4) możliwości łatwej likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwości wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem.

21. Ustala się obowiązek przystosowania obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności obiektów publicznych i usługowych, budownictwa pensjonatowego i hotelowego.

22. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów.

23. Przebudowę istniejących obiektów dopuszcza się jedynie w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z ustaleniami niniejszego planu.

#### § 6. Zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Zasady podziału na działki lub zakazy określono na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych.

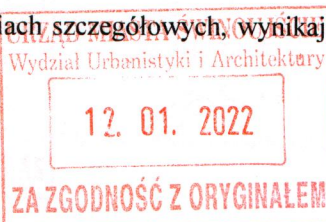
3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb:

- 1) istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Dopuszcza się wydzielania działek inne niż określone w ustaleniach szczegółowych, wynikające z konieczności lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska





## 5. Dopuszcza się łączenie działek.

## § 7. Zasady ochrony środowiska.

1. Ustala się zasadę realizacji i rozbudowy systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta.

2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

3. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw stałych, obniżającą stopień zanieczyszczenia powietrza.

4. Ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach intensywnej zabudowy.

5. Poza obszarami lokalizacji zabudowy, w zagospodarowaniu terenów ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z obowiązkiem wzbogacenia gatunkowego, z zakazem stosowania w projektowaniu i nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew.

6. Na terenach zadrzewionych przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji drzew, z wyznaczeniem kolizyjnych egzemplarzy do wycinki; wycinkę należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków.

7. Na obszarze opracowania występują prawnie chronione siedliska przyrodnicze wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie - lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich; obowiązuje zachowanie siedliska oraz jego ochrona; w przypadku prowadzenia prac budowlanych i eksploatacji obiektów w jego sąsiedztwie zakaz działań mogących powodować zmiany stosunków wodnych na terenie siedliska.

8. Na obszarze opracowania obowiązuje bezwzględna ochrona wód podziemnych zasilanych poprzez infiltrację wód opadowych.

9. Na obszarze opracowania ustala się zakaz budowy nawierzchni dróg, ścieżek i placów z żużla.

## § 8. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Części terenu opracowania objęte ochroną konserwatorską - w rejestrze zabytków - w granicach oznaczonych na rysunku planu:

1) zespół fortyfikacji nowożytnych, obejmujący dzieła forteczne wraz z umocnieniami wodno-ziemnymi, wpisany do rejestru zabytków jako fort III wraz z otoczeniem - nr rej. 562, decyzją z dnia 02.08.1968 r. (Fort Anioła) oraz fort IV wraz z otoczeniem - nr rej. 563, decyzją z dnia 02.08.1968 r. (Fort Zachodni), w obrębach których obowiązuje:

a) ochrona układu przestrzennego,

b) ochrona budynków, budowli i urządzeń fortyfikacyjnych, w tym:

- na terenie Fortu Anioła: brama forteczna, wartownia, reduta, schrony i prochownie w wewnętrznych stokach wału,

- na terenie Fortu Zachodniego: dwie bramy forteczne (wewnętrzna na dziedziniec i tzw. "Parkowa"), magazyny prochowe i ciągi koszarowe w stokach wałów, duże laboratorium, stara reduta, kazamaty pierwotnego wału, tarasy artyleryjskie ze schronami amunicji i pogotowia,

- dopuszczalna likwidacja bunkra dowodzenia artylerii Fortu Zachodniego,

c) ochrona urządzeń inżynierskich - umocnień wodno-ziemnych, w tym wałów fortecznych i fos oraz dróg,

d) ochrona zieleni towarzyszącej na przedpolu obiektów fortyfikacyjnych, z jej kształtowaniem w sposób zapewniający ekspozycję fortów,

e) dostosowanie do charakteru zespołu zabytkowego przebudowywanych lub realizowanych stacji transformatorowych lub innych niezbędnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

f) zakaz niwelacji/zmiany ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmian związanych z rewaloryzacją historycznych umocnień, w tym z odtworzeniem przebiegu fos;

2) zespół zabudowy dawnej stoczni wraz z nabrzeżami Basenu Północnego, wpisany do rejestru zabytków - nr A-108, decyzją z dnia 20.07.2001 r., w obrębie którego obowiązuje:

a) zachowanie układu przestrzennego nabrzeży Basenu Północnego,

b) ochrona zabudowy oraz urządzeń stoczniowych i urządzeń towarzyszących na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
Wydział Urbanistyki i Architektury

12. 01. 2022

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



3) fragment Parku Zdrojowego stanowiącego część założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków - nr 1093, decyzją z dnia 05.10.1988 r., w obrębie którego obowiązuje:

- a) rewaloryzacja zespołu parkowego wraz z odtworzeniem układu wodnego,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej: pawilonu koncertowego, wystawienniczego, pijalnia wód mineralnych, altan wypoczynkowych oraz obiektów gastronomicznych - kawiarni, restauracji, zgodnych z klimatem Parku Zdrojowego, z dopuszczalną lokalizacją urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) wysoki standard zagospodarowania terenu, realizacja obiektów o szczególnych wymaganiach budowlanych,
- d) zakaz lokalizacji obiektów handlowych i miejsc handlu przyulicznego.

2. Na części terenu opracowania ustanawia się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) strefę „K 1” ochrony krajobrazu Parku Zdrojowego, w obrębie której ochronie podlegają:

- a) historyczna kompozycja i rozplanowanie zieleni, z ochroną starodrzewu,
- b) ukształtowanie terenu,
- c) układ i nawierzchnie ścieżek i dróg parkowych;

2) strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu fortów (w granicach której zlokalizowana była obecnie zniwelowana fosa zewnętrzna obu fortów), w obrębie której obowiązują określone planem ustalenia mające na celu zapewnienie ekspozycji „Fortu Zachodniego” i „Fortu Anioła”, obejmujące działania w zakresie kształtowania zieleni i ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy sąsiedniej.

3. Na terenie opracowania obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) obiekty w zespole zabudowy dawnej stoczni:

- a) wieżyczka wodowskazowa,
- b) magazyn,
- c) budynek administracyjny,
- d) magazyn-montażownia,
- e) magazyn,
- f) kolejowa wieża ciśnień,
- g) hala warsztatowa,
- h) budynek administracyjny,
- i) urządzenie dźwigowe.

4. Na terenie opracowania obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków, położone na przedpolu Fortu Zachodniego, oznaczone na rysunku planu:

- a) bunkier - laboratorium,
- b) dawny budynek pomocy społecznej,
- c) dawna wieża pilotów.

5. Wobec obiektów architektury o wartościach kulturowych, wpisanych do rejestru zabytków i proponowanych do wpisu do rejestru, obowiązuje:

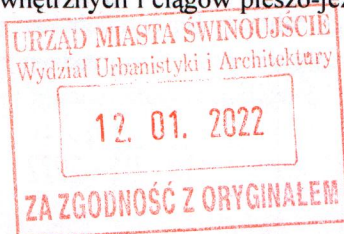
- 1) trwałe zachowanie obiektu - ukształtowania bryły, materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego, z wyjątkiem dopuszczalnych przekształceń w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich działek budowlanych.

6. Wszelkie działania w obrębie stref i obiektów zabytkowych wymagają współdziałania z organem właściwym ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

#### § 9. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Główny układ komunikacyjny obszaru opracowania stanowi istniejąca i projektowana ulica Jachtowa, jako ulica klasy zbiorczej, ulica Uzdrowskowa klasy lokalnej - poza płn. granicą opracowania oraz istniejąca i projektowana ulica Zdrojowa, jako ulica klasy lokalnej, zapewniające powiązania z Dzielnicą Nadmorską i zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Świnoujście.

2. System ulic dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných oraz nabrzeży stanowi uzupełnienie układu podstawowego.



INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) hotele, pensjonaty, lokale gastronomiczne, handlowe i usługowe, sale konferencyjne:

- 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy lub pensjonatowy  $\times 0,6$ ,
- 1 miejsce postojowe / 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego, usługowego, wystawienniczego i innych kulturalnych,
- 1 miejsce postojowe / 15 miejsc w lokalu gastronomicznym, sali konferencyjnej, klubie (wskaźnik nie dotyczy sal konsumpcyjnych służących gościom hotelowym lub pensjonatowym),
- 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,

b) budynki turystyczno-wypoczynkowo - apartamentowe:

- 1 miejsce postojowe / 1 lokal  $\times 0,6$ ,

c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe:

- 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników,

d) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,7.

4. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Miejsca postojowe wskazane w ustaleniach szczegółowych do zapewnienia poza nieruchomością własną należy wykonać jako ogólnodostępne.

#### § 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

##### 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia komunalne: „Wydrzany” i „Granica”, zlokalizowane poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się obowiązek podłączania wszystkich obiektów do zbiorczej, miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) istniejące na obszarze opracowania sieci wodociągowe do zachowania; dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;
- 4) sieć wodociagową  $\varnothing 80\div 300$  prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- 5) odcinki istniejącej sieci wodociągowej, kolidujące z ustaleniami planu miejscowego, wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu;
- 6) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych z projektowanych studni publicznych zlokalizowanych na terenach zieleni, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym;
- 7) woda do celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej oraz projektowanych studni publicznych; dopuszcza się pobór z cieśniny Świna;
- 8) dla zabudowy średniowysokiej przewidzieć hydrofornie wbudowane.

##### 2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) wyłącznie poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Swinoujściu;
- 2) główne kierunki odprowadzenia ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Jachtowej, kierowanej do przepompowni przy ul. Uzdrowskiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 3) istniejące na obszarze opracowania sieci kanalizacji sanitarnej do zachowania; dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;
- 4) sieci kanalizacji grawitacyjnej  $\varnothing 150\div 300$  i tłocznej  $\varnothing 50\div 180$  prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- 5) odcinki istniejącej sieci kanalizacyjnej, kolidujące z ustaleniami planu miejscowego, wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

##### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) poprzez system istniejącej i projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu, do cieśniny Świna;
- 2) istniejące na obszarze opracowania sieci kanalizacji deszczowej do zachowania;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;
- 4) nakaz wyposażenia w sieci kanalizacji deszczowej obszarów nowej zabudowy;
- 5) projektowane sieci  $\varnothing 150\div 300$  prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;

12. 01. 2022

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



- 6) dopuszcza się przebudowę odcinków istniejącej sieci kolidujących z ustaleniami planu;
- 7) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów ulic oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych z terenów ciągów pieszo-jezdných i pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez separatory do studni chłonnych.

4. Na terenie objętym planem ustala się konieczność realizacji systemu czyszczącego i odświeżającego wody Basenu Północnego, łączącego basen z cieśniną Świna (teren morskich wód wewnętrznych - poza obszarem opracowania), z dopuszczalnym zastosowaniem wymuszonego przepływu, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń naziemnych.

5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla miasta Świnoujście,
  - obowiązuje selektywna zbiórka odpadów - wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania,
  - wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko gminne zlokalizowane poza obszarem opracowania.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) gaz ziemny sieciowy doprowadzony gazociągami średniego lub niskiego ciśnienia ze stacji redukcyjnych, zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
- 2) zaopatrzenie w gaz do celów socjalno-bytowych, grzewczych i potrzeb technologicznych w sektorze usług;
- 3) zaopatrzenie odbiorców w gaz przez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 4) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
- 5) sieci gazowe lokalizować poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) dla obiektów projektowanych i istniejących, nie zasilanych z istniejącej sieci ciepłej, ustala się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna), z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci ciepłowniczych.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) budowa zasilającej linii kablowej 110 kV ze stacji „Świnopot” - poza obszarem opracowania;
- 2) budowa stacji elektroenergetycznej - głównego punktu zasilania 110/15 kV;
- 3) dla obiektów istniejących utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia;
- 4) zasilanie obiektów na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem i poza obszarem opracowania;
- 5) elektroenergetyczne sieci kablowe lokalizować poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- 6) oświetlenie ulic i ciągów pieszych lampami na słupach;
- 7) odcinki istniejących linii kablowych, kolidujące z ustaleniami planu miejscowego, wymagają przełożeń w sposób zgodny z zasadami planu;
- 8) ustala się zakaz prowadzenia sieci napowietrznych.

9. Telekomunikacja:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez centralę telefoniczną w Świnoujściu - poza obszarem opracowania;
- 2) linie telefoniczne wykonać jako linie kablowe;
- 3) telekomunikacyjne sieci kablowe lokalizować poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- 4) odcinki istniejących linii kablowych, kolidujące z ustaleniami planu miejscowego, wymagają przełożeń w sposób zgodny z zasadami planu;
- 5) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

10. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

Wydział Urbanistyki i Architektury

12. 01. 2022

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



**§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.**

1. Dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej mającej wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych, ustala się:

- a) procentowy udział terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 45% powierzchni obszaru,
- b) zakaz stosowania w budownictwie materiałów uznawanych za szkodliwe dla zdrowia ludzi i środowiska,
- c) zakaz dokonywania nieplanowanej wycinki drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
- d) zakaz działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- e) zakaz prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenie przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

2. Na terenach w granicach portu morskiego w Świnoujściu, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

3. Wszelkie obiekty w granicach obszaru opracowania, widoczne z obszaru wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji przez nawigatorów statków manewrujących na przyległym akwenie.

4. Na obszarze zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - położonym poniżej rzędnej 1,45 m n.p.m. inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi. Obowiązuje posadowienie zabudowy i dróg powyżej tej rzędnej - minimalny poziom posadzki parterów budynków 1,80 m n.p.m., minimalny poziom nawierzchni dróg i placów - 1,50 m n.p.m. Na terenach 4 UI realizacja inwestycji uwarunkowana budową nabrzeży na terenie 3 KH.

5. a terenie górniczym i obszarze górniczym obowiązują:

- a) maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu, w tym mycia pojazdów samochodowych,
- b) realizacja kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych i połaci dachowych,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory do studni chłonnych,
- d) nakaz wykonywania zadaszeń nad miejscem gromadzenia odpadów stałych,
- e) zakaz budowy dróg, ścieżek i placów z żużla, zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych.

6. Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne na obszarze opracowania - wysoki poziom wody gruntowej, strefy luźnych wydmowych i nadmorskich piasków oraz lokalne występowanie torfów, konieczne jest uzdatnienie podłoża i specjalne zabiegi techniczne posadowienia obiektów budowlanych, ustalone po przeprowadzeniu szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

**§ 12. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:**

1. ustalenia dla terenów o symbolach 1 ZWn i 2 ZWn:

<b>1 ZWn</b> - powierzchnia 0,2869 ha		ark. nr 2
<b>2 ZWn</b> - powierzchnia 0,7824 ha		
1)	przeznaczenie terenu	zieleni wysoka naturalna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zakaz zabudowy, b) na terenie 2 ZWn obowiązuje utrzymanie nieograniczonego dostępu do obiektów związanych z nawigacją portową- poza obszarem opracowania; c) na części terenu 2 ZWn (patrz rysunek planu) zagospodarowanie zieleni



**INSPEKTOR**  
  
 mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



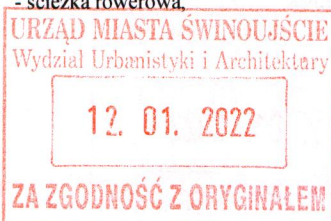
		h) wytyczenie ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku, w tym altan wypoczynkowych, i) lokalizacja obiektów małej architektury, j) konieczna realizacja oświetlenia parkowego, k) zakaz realizacji ogrodzeń, l) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu elementarnego;
3)	zasady podziału terenu	dopuszczalne wydzielenie działki stacji pilotów – wg zasady oznaczonej na rysunku planu, - maksymalna powierzchnia działki - 1500 m <sup>2</sup> ;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	w zagospodarowaniu terenu uwzględnić nasadzenia rokitnika zwyczajnego;
5)	ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	teren na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - zespół zabudowy dawnej stoczni - nr rej. A-108 dec. z dnia 20.07.2001 r. – obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z dróg 09 KDD i 012 KDD, b) na terenie stacji pilotów lokalizacja miejsc postojowych w ilości zaspokajającej 100% potrzeb użytkowników – wg wskaźników określonych w § 9;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

## 66. Ustalenia dla terenu o symbolu 55 BRm:

55 BRm - powierzchnia 0,6076 ha		ark. nr: 3, 4, 5, 6
1)	przeznaczenie terenu	baza Morskiej Służby Poszukiwania i Ratownictwa z nabrzeżami – do dalszego użytkowania;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu, c) zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością przebudowy, d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, - do 10,0 m, e) dachy przestrzenne o kątach nachylenia połaci min. 25°, f) dopuszczalna budowa obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z funkcją nabrzeża i obsługi toru wodnego oraz lokalizacja obiektów i urządzeń nawigacyjnych bez ograniczenia ich wysokości, g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu, h) dopuszczalna zmiana linii brzegowej;
3)	zasady podziału terenu	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
4)	ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	teren na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - zespół zabudowy dawnej stoczni - nr rej. A-108 dec. z dnia 20.07.2001 r. - obowiązują ustalenia wg § 8;
5)	ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z drogi 09 KDD, b) na powierzchni terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pełnego zapotrzebowania;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze 09 KDD;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych	teren położony w granicach portu morskiego w Świnoujściu - obowiązują ustalenia wg § 11.

## 67. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDZ:

01 KDZ - powierzchnia 3,5198 ha		ark. nr: 3, 5 ul. Rogozińskiego, odcinek ul. Jachtowej i część projektowana
1)	przeznaczenie terenu	a) publiczna droga gminna - ulica klasy zbiorczej, b) na odcinku od drogi 07 KPJ w kierunku pld. przebieg międzynarodowej trasy rowerowej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 17,0÷25,0 , z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, - ścieżka rowerowa.



INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



		- pas zieleni przyulicznej oddzielający jezdnię, c) nawierzchnie chodnika i ścieżki rowerowej z wysokogatunkowych elementów drobnowymiaryowych; dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej z masy bitumicznej, betonowej lub mineralnej, d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzieleniu terenu zakaz podziału, - dopuszcza się łączenie działek;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	a) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, w tym alejowego, nie kolidującego z podstawowym zagospodarowaniem, z uzupełnieniem szpaleru drzewami jednego gatunku, - dopuszcza się działania pielęgnacyjne i cięcia sanitarne, b) obowiązuje zabezpieczenie systemu korzeniowego drzew;
5)	ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	a) część terenu (patrz rysunek planu) w obrębie Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia wg § 8; b) część terenu (patrz rysunek planu) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków- zespół zabudowy dawnej stoczni- nr rej. A-108 dec. z dn. 20.07.2001 r. - obowiązują ustalenia wg § 8;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują ustalenia wg § 11, b) część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach portu morskiego w Świnoujściu - obowiązują ustalenia wg § 11, c) część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru i terenu górniczego - obowiązują ustalenia wg § 11.

## 68. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDL:

02 KDL - powierzchnia 0,7632 ha		ark. nr: 1, 3 ul. Zdrojowa
1)	przeznaczenie terenu	publiczna droga gminna - ulica klasy lokalnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, - ścieżka rowerowa, - dopuszczalny pas zieleni przyulicznej oddzielający jezdnię, c) nawierzchnie jezdni, chodników i ścieżki rowerowej z wysokogatunkowych elementów drobnowymiaryowych; dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej z masy bitumicznej, betonowej lub mineralnej, d) oświetlenie min. 1-stronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	a) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu nie kolidującego z podstawowym zagospodarowaniem, z uzupełnieniem szpaleru drzewami jednego gatunku, - dopuszcza się działania pielęgnacyjne i cięcia sanitarne, b) obowiązuje zabezpieczenie systemu korzeniowego drzew zlokalizowanych w chodniku;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych	a) teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują ustalenia wg § 11, b) część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru i terenu górniczego - obowiązują ustalenia wg § 11.

## 69. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDL:

03 KDL - powierzchnia 0,0146 ha		ark. nr 5 fragment ul. Mieszka I
1)	przeznaczenie terenu	a) publiczna droga gminna - ulica klasy lokalnej; b) przebieg międzynarodowej trasy rowerowej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, - ścieżka rowerowa,

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
12. 01. 2022  
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR  
  
mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



## 90. Ustalenia dla terenu o symbolu 022 KPJ:

<b>022 KPJ</b> - powierzchnia 0,1253 ha;		ark. nr 1
1) przeznaczenie terenu	ciąg pieszo-jedyny – dojazd do obiektów na terenie 17 UT,US;	
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 22,0 m, b) przekrój poprzeczny: - utwardzenie nawierzchni na łącznej szer. min. 8,0 m - obustronne pasy zieleni oddzielające ciąg dojazdowy, - dopuszcza się wykonanie nawierzchni w jednym poziomie na całej szerokości, c) dopuszczalne wyposażenie ciągu w obiekty małej architektury, nie kolidujące z dojazdami, d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;	
3) zasady podziału terenu	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;	
4) ustalenia w zakresie ochrony środowiska	utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej w zakresie nie kolidującym z podstawowym zagospodarowaniem;	
5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów na terenie 17 UT,US;	
6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych	teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej - obowiązują ustalenia wg § 11.	

## 91. Ustalenia dla terenu o symbolu 023 KPR:

<b>023 KPR</b> - powierzchnia 0,0804 ha;		ark. nr 2
1) przeznaczenie terenu	publiczny gminny ciąg pieszo- rowerowy;	
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 9,5÷12,5 m - wg rysunku planu, b) nawierzchnia w jednym poziomie, c) przekrój poprzeczny: - ciąg pieszo- rowerowy - 2-kierunkowa ścieżka rowerowa, - utwardzenie nawierzchni z wysokogatunkowych elementów drobnowymiarowych, d) dopuszczalne wyposażenie ciągu w obiekty małej architektury, e) oświetlenie min. jednostronne na słupach;	
3) zasady podziału terenu	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;	
4) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji – obowiązują kształtowanie zabudowy i zieleni zapewniające ekspozycję fortu na terenie 12 UK, UT;	
5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów na terenach przyległych;	
6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych	część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach portu morskiego w Świnoujściu - obowiązują ustalenia wg § 11.	

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Paweł Sujka**



**INSPEKTOR**  
  
 mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



# LEGENDA

## GRANICE I SYMBOLE

	GRANICA OBSZARU PLANU
	GRANICA TERENÓW ELEMENTARNYCH
	GRANICA TERENÓW ELEMENTARNYCH
	GRANICA TERENÓW ELEMENTARNYCH

## PRZEZNACZENIE TERENU

	UT.us	KOMPLEKS HOTELOWO-REKREACYJNY Z URZĄDZENIAMI REKREACYJNYMI
	UT.w	USŁUGI TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWE - HOTELE, PENSJONATY
	UT.c	USŁUGI TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWE - CAMPING
	UT.s	USŁUGI TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWE - PRZYSTĄN ZEGIARSKA
	UT.a	USŁUGI TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWE - APARTAMENTY
	UA.ut	ZESPÓŁ USŁUGOWY - USŁUGI ADMINISTRACYJNE, BIUROWE, KULTURALNE, TURYSTYCZNE
	UK.ut	USŁUGI KULTURY I TURYSTYKI - FORTY
	UG.uk	USŁUGI GASTRONOMICZNE, KULTURY I ROZRYWKI
	UK	USŁUGI KULTURY
	UTm	TERENY OBSŁUGI PORTU JACHTOWEGO
	Tm	ZAPLECZE TECHNICZNE PORTU JACHTOWEGO
	BRm	BAZA RATOWNICTWA MORSKIEGO
	UI	USŁUGI INNE
	ZP.us	ZIELEŃ PARKOWA Z URZĄDZENIAMI SPORTU I REKREACJI
	ZP.ui	ZIELEŃ PARKOWA ZE STACJĄ PILOTÓW
	ZP.z	ZIELEŃ PARKOWA - PARK ZDROJOWY
	ZP	PARKI, SKWERY
	ZWn	ZIELEŃ WYSOKA NATURALNA
	Zi	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	KHP	OGÓLNODOSTĘPNE NABRZEŻE PASAŻERSKIE Z LOKALIZACJĄ DWORCA MORSKIEGO
	KHJ	OGÓLNODOSTĘPNE NABRZEŻE JACHTOWE
	KH	NABRZEŻE INNE
	KPr	PLAC REPREZENTACYJNY ZESPOŁU PORTU JACHTOWEGO
	KS	PARKINGI OGÓLNODOSTĘPNE

	KS.ZP	PARKING OGÓLNODOSTĘPNY W ZIELENI PARKOWEJ
	IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	W	PROJEKTOWANE MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

## ZASADY LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY KONDYGNACYJNYCH
	NIEPRZEEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY GARAŻY PODZIEMNYCH
	OSIE KOMPOZYCYJNE
	DOMINANTY PRZESTRZENNE
	DOMINANTY KOMPOZYCYJNE
	AKCENTY KOMPOZYCYJNE
	PUNKTY WIDOKOWE
	OBZAR LOKALIZACJI DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
	ZASADA LOKALIZACJI ZABUDOWY
	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA DO LIKWIDACJI
	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W KONDYGNACJACH
	STREFA ZABUDOWY I KONDYGNACYJNEJ
	ELEMENTY KOLUMNADY
	GŁÓWNA ŚCIEŻKA ROWEROWA
	ZASADA PRZEBIEGU WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH I GŁÓWNYCH ALEI SPACEROWYCH
	PROPONOWANA LOKALIZACJA PARKINGÓW
	PROPONOWANE ZAGOSPODAROWANIE PLACU
	ISTNIEJĄCY ŚLIP

## ZASADY PODZIAŁU TERENU

	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	PROPONOWANE LINIE PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI

## OCHRONA ŚRODOWISKA

	ZASIEG SIEDLISKA CHRONIONEGO - LASY MIESZANE I BORY NA WYDŁACH NADMORSKICH
	DRZEWOSTAN WARTOŚCIOWY DENDROLOGICZNY
	ALEJE DRZEW
	SZPALERY DRZEW
	GRUPY DRZEW

## OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

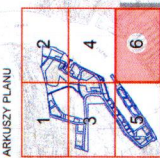
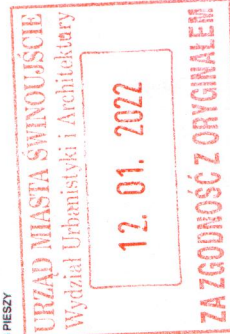
	ZESPÓŁ ZABUDOWY I ZIELENI W REJESTRZE ZABYTKÓW
	ZESPÓŁ FORTYFIKACJI NOWOCZYNNYCH
	ZESPÓŁ DAWNEJ STOCZNI PARK ZDROJOWY
	STREFA "K1" OCHRONY KRAJOBRAZU PARKU ZDROJOWEGO
	STREFA "T" OCHRONY EKSPOZYCYJNY FORTYFIKACJI NOWOCZYNNYCH
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE OBLIECIE OCHRONY KONSERWATORSKĄ USTALENIAMI PLANU

## KOMUNIKACJA

	KDZ	ULICA KLASY ZBIORCZEJ
	KDL	ULICA KLASY LOKALNEJ
	KDD	ULICA KLASY DOJAZDOWEJ
	KDWW	DRÓGA WIEJOWA
	KPJ	CIĄG PIESZOJEZDNY
	KPR	CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	KP	CIĄG PIESZY

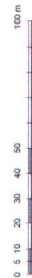
INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska



ARKUSZ NR 6

SKALA 1:1000



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWINOUJŚCIE - REJON BASENU PÓŁNOCNEGO I FORTÓW

Pracownia Urbanistyczna  
URBANISTYKA I ARCHITEKTURA

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII/384/2013  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE Z DNIA 19 GRUDNIA 2013 R.

Załącznik do pisma znak XLVA.6P27.2.2022

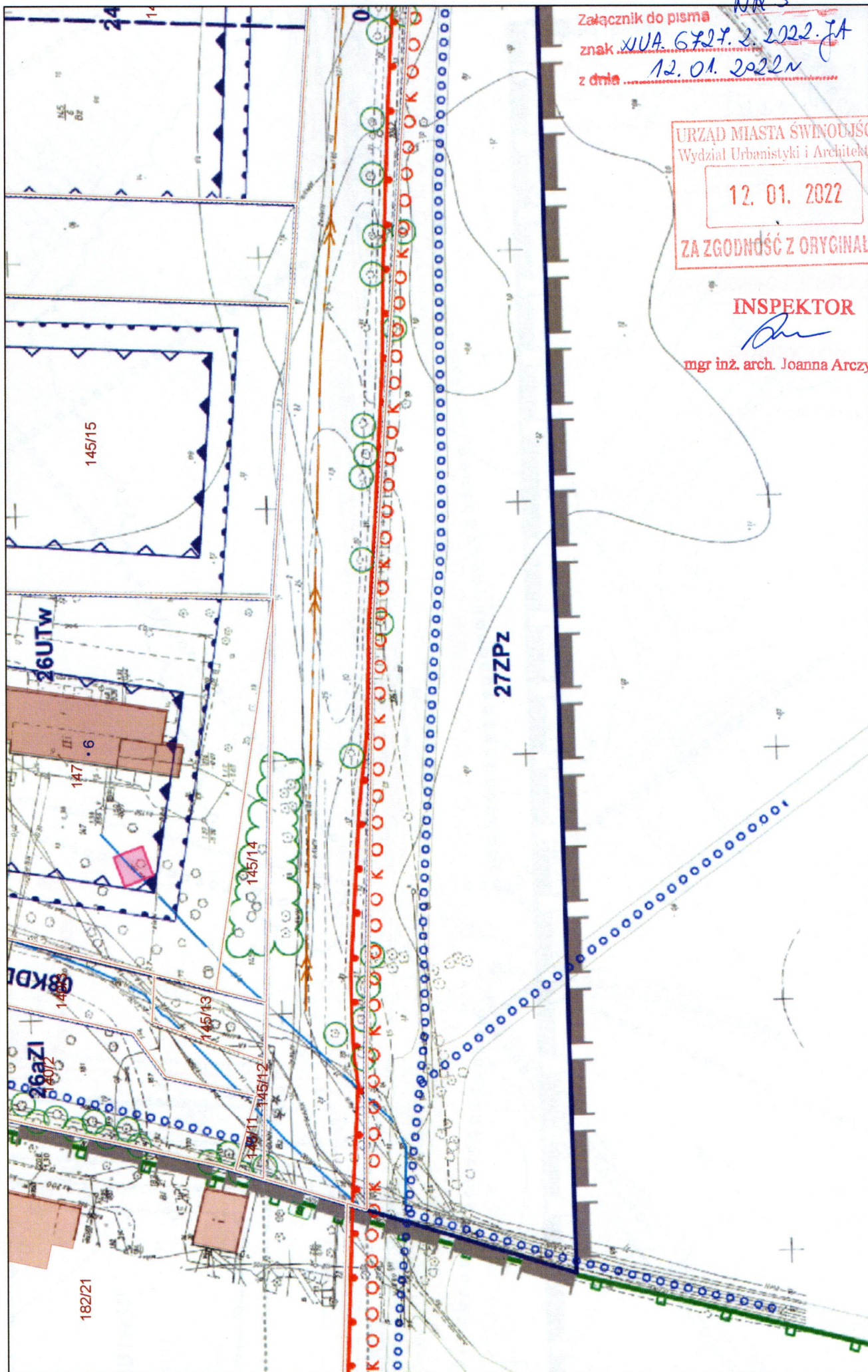
12.01.2022

12.01.2022

ZAGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

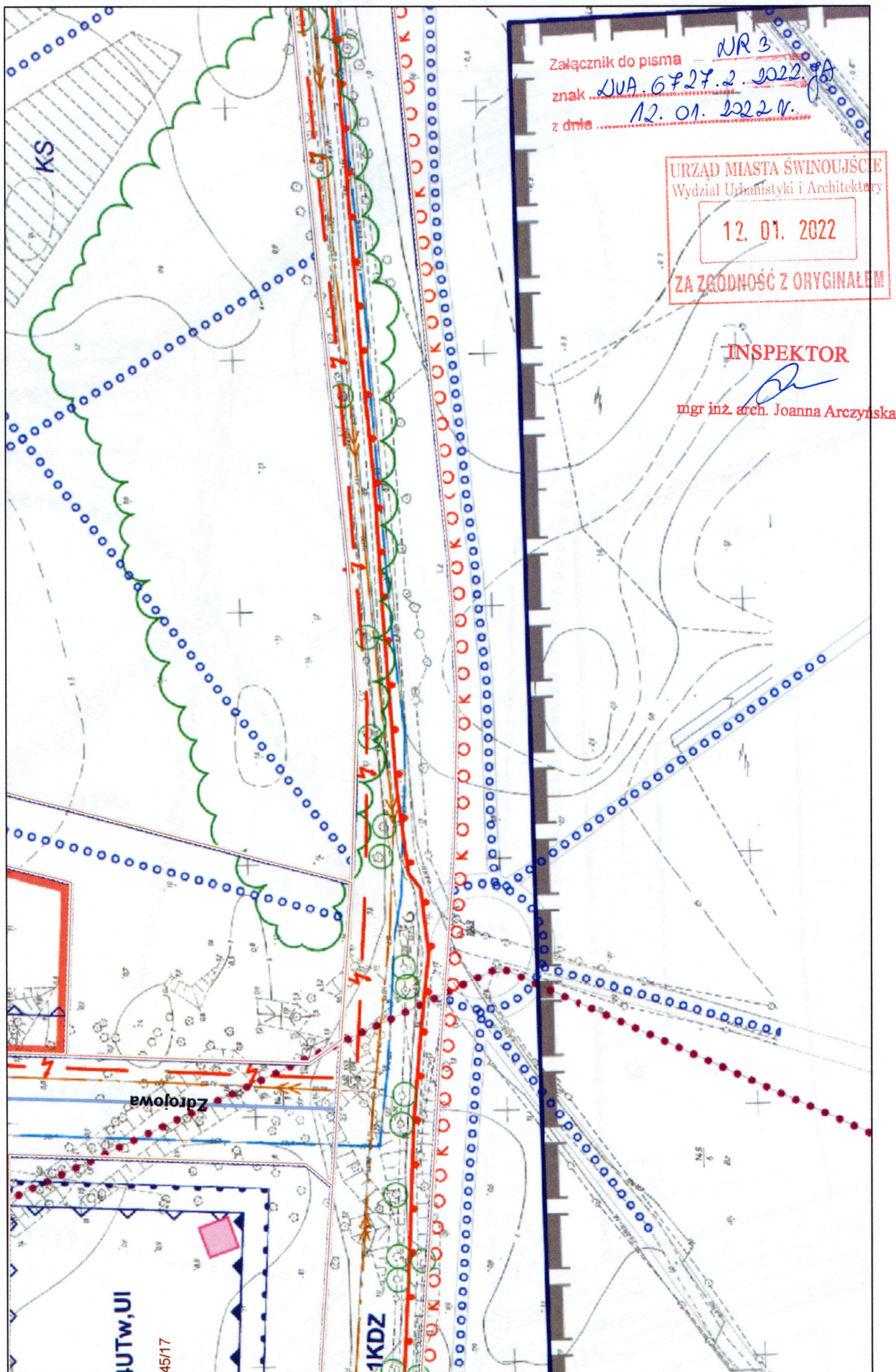


wyrzys z mpzp





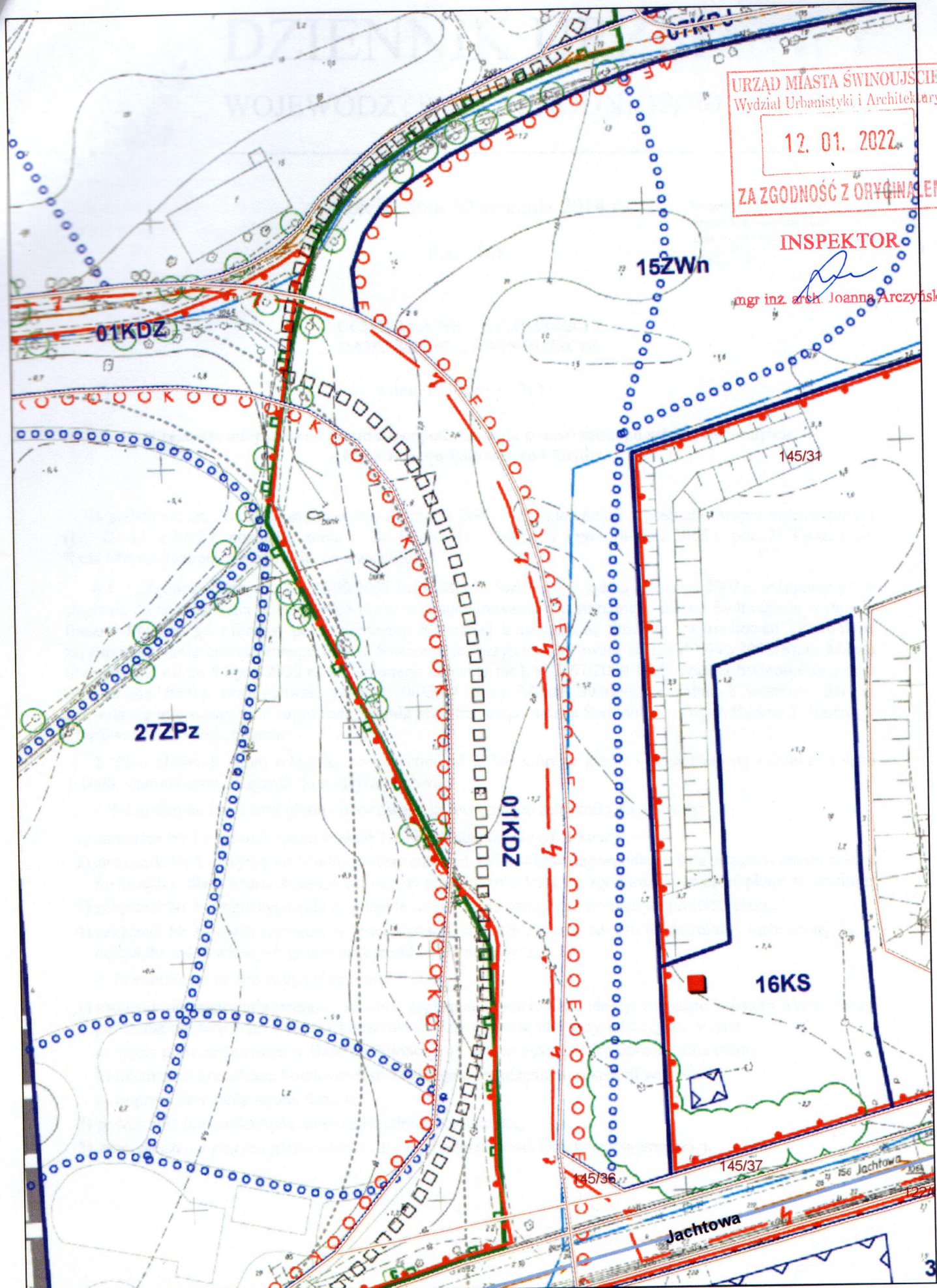
wyrzys z mpzp





# wyrys z mpzp

Załącznik do pisma  
znak WA.6727.2.222.7A  
z dnia 12.01.2022 r.



URZĄD MIASTA ŚWINOUSKIE  
Wydział Urbanistyki i Architektury

12. 01. 2022

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Joanna Arczyńska