

WUA.6727.150.2025.AM

Świnoujście, 19 sierpnia 2025 r.

Open Sea Sp. z o.o.

ul. Portowa 16

72-600 Świnoujście

Dotyczy: wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 213/70 obręb 0010 w Świnoujściu.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 01 sierpnia 2025 r. (RPW/30878/2025) Wydział Urbanistyki i Architektury informuje, że na terenie objętym wnioskiem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka Obszarowa III, przyjętego Uchwałą Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 07 czerwca 2004 r. Nr 40, poz. 765).

Działka nr 213/70 obr. 0010 położona jest na terenie elementarnym **PS.III.A.32 – tereny produkcyjno – składowe** (ustalenia dla ww. terenu elementarnego zawierają §63 i §74 tekstu planu) oraz częściowo na terenie elementarnym **35.III.KD.W – tereny komunikacji drogowej, ulica wewnętrzna kategorii gminnej** (§ 103-108, §133).

Dodatkowe informacje:

1. zapis § 74 ust. 5 pkt 1) dotyczący położenia w granicach portu jest nieaktualny. Aktualnie obowiązująca granica portu morskiego w Świnoujściu nie obejmuje działek objętych wnioskiem;
2. zapis § 74 ust. 5 pkt 3) dotyczący położenia w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiska" jest nieaktualny. Ww. tereny nie znajdują się w granicach stref ochrony uzdrowiskowej, które określa statut uzdrowiska, obowiązujący na mocy Uchwały Nr XXII/176/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 06 grudnia 2019 r.;
3. w zakresie regulowanym uchwałą Nr XII/164/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla Gminy Miasto Świnoujście (tzw. Uchwały Krajobrazowej) ustalenia planu miejscowego nie obowiązują! Teren położony w strefie P1 - tereny portowe i produkcyjno - składowe.

Załączniki:

- **Nr 1** – Wypis z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka Obszarowa III, uchwalony Uchwałą Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 07 czerwca 2004 r. Nr 40, poz. 765);
- **Nr 2** – Legenda z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka Obszarowa III, uchwalony Uchwałą Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 07 czerwca 2004 r. Nr 40, poz. 765);
- **Nr 3** – Wyrys z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka Obszarowa III, uchwalony Uchwałą Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 07 czerwca 2004 r. Nr 40, poz. 765), w skali 1:2500.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.

Opłaty skarbowej w kwocie: 90 zł
(słownie zł: dwieście i dwanaście zł)
dokonano przelewem na rachunek bankowy
nr 95 1240 3914 1111 0010 0965 0933
w dniu 19.09.2015
Data 19.09.2015 Podpis Alen

z up. PREZYDENTA MIASTA

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



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 czerwca 2004 r.

Nr 40

TREŚĆ:

Poz.:

ROZPORZĄDZENIA

- 763 – Nr 19/2004 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 3 czerwca 2004 r. zmieniające zarządzenie w sprawie uznania za rezerwat przyrody 4193
- 764 – Nr 20/2004 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 3 czerwca 2004 r. zmieniające zarządzenie w sprawie uznania za rezerwat przyrody 4194

UCHWAŁA

- 765 – Nr XXII/180/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia - Jednostka obszarowa III” 4194

Poz. 763

ROZPORZĄDZENIE NR 19/2004 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 3 czerwca 2004 r.

zmieniające zarządzenie w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

Na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) zarządza się, co następuje:

§ 1. W zarządzeniu Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 stycznia 1973 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. Nr 5, poz. 38) w § 4 ust. 1 po wyrazach: „Uroczysko Święta” dodaje się wyrazy: „imienia Profesora Mieczysława Jasnowskiego”.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI
w/z

Jan Sylwestrzak
WICEWOJEWODA



Poz. 764

**ROZPORZĄDZENIE NR 20/2004
Wojewody Zachodniopomorskiego
z dnia 3 czerwca 2004 r.**

zmieniające zarządzenie w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

Na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) zarządza się, co następuje:

§ 1. W zarządzeniu Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 29 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. Nr 5, poz. 47) w § 16 po wyrazach: „Cisy Rokickie” dodaje się wyrazy: „imienia Profesora Stanisława Króla”.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI
w/z**

**Jan Sylwestrzak
WICEWOJEWODA**

Poz. 765

**UCHWAŁA NR XXII/180/2004
Rady Miasta Świnoujścia
z dnia 29 kwietnia 2004 r.**

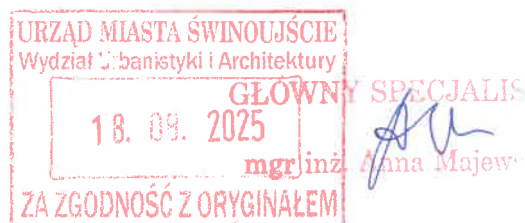
**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia
- Jednostka obszarowa III”.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112; z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w związku z art. 85 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41) Rada Miasta Świnoujścia uchwala, co następuje:

**DZIAŁ 1
USTALENIA WSTĘPNE**

**ROZDZIAŁ 1
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Świnoujścia Nr IV/20/99 z dnia 19 stycznia 1999 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia, zmienioną uchwałą Nr VIII/57/99 z dnia 25 marca 1999 r. oraz uchwałą Nr XIX/147/2004 z dnia 22 stycznia 2004 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla terenu jednostki obszarowej III o łącznej powierzchni 2 335,6043 ha.



2. Obszar planu obejmuje lewobrzeżną część miasta na południe od ulicy Grunwaldzkiej do granicy państwa i kanałów Piastowskiego i Mielńskiego ograniczoną: rzeką Świną, drogą dojazdową do portu po linii regulacyjnej pasa drogowego od strony północnej, ulicą Steyera po wschodniej linii regulacyjnej pasa drogowego, ulicą Lutycką po południowej linii regulacyjnej pasa drogowego, ulicą Krzywą po wschodniej linii regulacyjnej pasa drogowego, linią określoną równolegle do ulicy Grunwaldzkiej w odległości 300 m na południe od ulicy Krzywej do granicy państwa, granicą państwa, kanałem Piastowskim.

3. Granice planu określa rysunek planu w skali 1:1000, 1:2000, stanowiący załączniki o numerach od 1 do 58 do niniejszej uchwały, będące jej integralną częścią.

4. Przedmiotem planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków i zbiorników bezodpływowych;
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
- 11) granice obszarów: zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń obszarów zdegradowanych.

ROZDZIAŁ 2 GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 2. 1. Część stanowiąca planu składa się z:

- 1) tekstu ustaleń, będących treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako jej załączniki w postaci arkuszy o numerach od 1 do 58.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

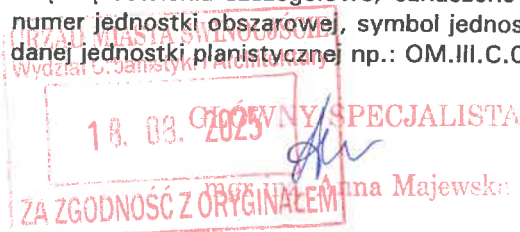
§ 3. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym terenie objętym opracowaniem;
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących na wskazanych terenach jednostek planistycznych i na terenach elementarnych o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania, lub na ich wydzielonych częściach, określonych w tekście i na rysunku planu.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie obydwie poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane ustaleniami szczegółowymi.

3. Aby odczytać ustalenia planu należy kolejno zapoznać się z rysunkiem planu, treścią ustaleń ogólnych, a następnie z ustaleniami szczegółowymi, odnoszącymi się do konkretnego terenu.

4. W części graficznej tereny elementarne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi: symbol kategorii przeznaczenia terenu, numer jednostki obszarowej, symbol jednostki planistycznej oraz kolejny numer terenu elementarnego w obrębie danej jednostki planistycznej np.: OM.III.C.09.



§ 4. Ilećroć w uchwale występuje termin:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę - budynki stałe i tymczasowe, wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed tę linię jest niedopuszczalne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkiej zabudowy - budynków stałych i tymczasowych jest niedopuszczalna, zastrzeżenie to nie dotyczy obiektów podziemnych;
- 3) linia regulacyjna elementów urządzenia terenu - należy przez to rozumieć linię, do której odnoszą się ustalenia szczegółowe precyzujące zasady kształtowania elementów urządzenia terenu;
- 4) wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu, obowiązujący dla każdej z działek budowlanych w całej jednostce elementarnej;
- 5) wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy „IZ” - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu, obowiązujący dla każdej z działek budowlanych w całej jednostce elementarnej;
- 6) wskaźnik minimalnej powierzchni terenów nieutwardzonych w tym zielonych „TZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów nieutwardzonych w tym zielonych do całkowitej powierzchni terenu, obowiązujący dla każdej z działek budowlanych w całej jednostce elementarnej;
- 7) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy „HZ”, należy przez to rozumieć wysokość zabudowy (dotyczy to wszystkich obiektów budowlanych) liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonych części budynku, podaną w ilości kondygnacji oraz w metrach nad poziom terenu - np. IV kond. HZ = 12,0 m n.p.t., przekroczenie określonych w planie parametrów wysokości obiektów budowlanych jest niedopuszczalne;
- 8) linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach oraz różnych zasadach i standardach zagospodarowania ustalonych w planie - linie rozgraniczające stanowią obowiązujące linie podziałów terenu;
- 9) kategoria przeznaczenia terenu - należy rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się ograniczenie stosowania kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji;
- 10) linie podziału terenu - ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki, określane są jako:
 - a) obowiązujące linie podziału, określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu zgodnego z tą linią,
 - b) dopuszczalne linie podziału, określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia;
- 11) małe domy mieszkalne - należy przez to rozumieć domy mieszkalne zlokalizowane na wydzielonych działkach budowlanych, w których znajduje się od dwóch do pięciu mieszkań.

**DZIAŁ 2
USTALENIA OGÓLNE**

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA DOTYCZĄCE JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH**

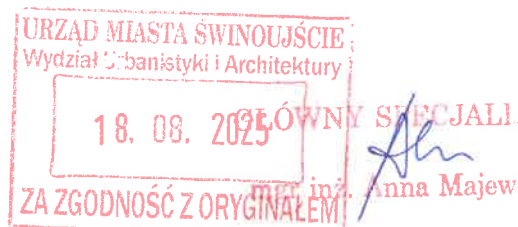
§ 5. Dla potrzeb zapisu ustaleń planu teren opracowania podzielony został na dwie jednostki planistyczne:

- 1) jednostka planistyczna A - „Przemysłowo - Portowa”;
- 2) jednostka planistyczna B - „Świdny Las”.

§ 6. Dla JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ A „Przemysłowo-Portowej” ustala się:

1. Teren jednostki planistycznej A „Portowo-Przemysłowej” jest w przeważającej części terenem zainwestowanym, przeznaczonym do restrukturyzacji i modernizacji oraz zagospodarowania.

2. Podstawowe funkcje terenu to funkcje portowe, produkcyjno-składowe i techniczne obsługi miasta oraz tereny specjalne związane z portem. Inne przeznaczenie terenów dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania ograniczenia dopuszczonego planem użytkowania terenów o funkcjach podstawowych. Zastrzeżenie powyższe dotyczy w szczególności funkcji mieszkaniowej, która na terenie jednostki planistycznej A jest jedynie funkcją uzupełniającą.



3. Ogranicza się dopuszczalny zasięg uciążliwości terenów portowych, produkcyjno-składowych i terenów technicznych obsługi miasta do granic określonych w ustaleniach szczegółowych, jednak nie dalej jak do granic terenów mieszkaniowych wskazanych w planie.

4. Zagospodarowanie terenów w rejonie rezerwowanym pod stałą przeprawę przez Świnę jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości realizacji przeprawy oraz rozbudowy układów komunikacyjnych związanych z przeprawą.

§ 7. Dla JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ B „Świdny Las” ustala się:

1. Teren jednostki planistycznej B „Świdny Las” obejmuje obszary leśne oraz tereny mieszkaniowe i zespoły ogrodów działkowych przeznaczone do zachowania i uporządkowania oraz uzupełnień istniejącej zabudowy.

2. W obrębie jednostki planistycznej B zabudowa oraz zagospodarowanie jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem niepowodowania kolizji z ochroną wartości środowiska przyrodniczego.

3. Lokalizowanie zabudowy bez zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej jest niedopuszczalne.

4. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu należy podporządkować wytycznym kompozycyjnym krajobrazu przyrodniczego - zabudowa neutralnie wpisana w otaczający krajobraz leśny.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA ORAZ TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 8. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz remonty i modernizacje obiektów, jednak bez możliwości przebudowy i rozbudowy obiektów niezgodnych z ustaleniami planu.

2. Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem nieograniczania możliwości realizacji ustaleń planu.

3. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 900 m². Powierzchnie sprzedażowe o wielkości do 900 m² mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie mieszkalno-usługowej, wielokondygnacyjnej.

§ 9. 1. W przypadku dokonywania podziałów terenu ustala się obowiązek uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się zmianę podziałów wskazanych w rysunku planu jako dopuszczalne linie podziału terenu jedynie w przypadku:

- 1) nieograniczania określonego w planie użytkowania terenu;
- 2) spełnienia wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 10. 1. Następujące tereny ustanawia się terenami zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- 1) PS.III.A.45, PS.III.A.46, PS.III.A.47, PS.III.A.48, PS.III.A.49, TP.III.A.50, PS.III.A.54, wraz z obsługującymi je układami komunikacyjnymi 10.III.KD.L, 18.III.KD.D, 19.III.KD.D, 20.III.KD.D, 21.III.KD.D, 01.III.KK, 02.III.KK i 03.III.KK;
- 2) OM.III.B.01, OM.III.B.03-1, OM.III.B.03-2, OM.III.B.06, OM.III.B.07, OM.III.B.08, OM.III.B.09, OM.III.B.10, OM.III.B.12;

2. Następujące tereny ustanawia się terenami przekształceń obszarów zdegradowanych:

- 1) IM.III.A.01, OM.II.B.01, SM.II.A.02, SM.III.A.03;
- 2) PS.III.A.19, PS.III.A.20 i KS.III.A.60, PS.III.A.04.



ROZDZIAŁ 3 USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 11. Na kompozycję urbanistyczną miasta składają się czytelne, zwarte zespoły krajobrazowe o indywidualnych cechach fizjonomicznych, dla których przyjęte zostały odpowiednio zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to:

- 1) zespoły zdegradowanej zabudowy przemysłowej i portowej do sanacji i przekształcenia, na których zakładane jest sukcesywne wprowadzenie nowych form zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) zespoły zabudowy jednorodzinnej na wydzielonych działkach oraz współczesnej zabudowy wielorodzinnej do zachowania i rozbudowy zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi nawiązującymi do zabudowy istniejącej;
- 3) zespoły ogrodów działkowych do zachowania i stopniowego przekształcenia w zabudowę letniskową i tereny rekreacyjne;
- 4) tereny leśne o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych przewidziane do ochrony.

§ 12. Na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, to jest na terenach oznaczonych symbolami:

TO.III.B.38 (część południowa), LS.III.B.30, LS.III.B.43 - Wydrzany,

TT.III.A.55, TP.III.A.56, PS.III.A.57, UT.III.A.58 - Wyspa Mielin;

- 2) lokalizacja wszelkiego typu obiektów budowlanych i urządzeń wodnych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dopuszczalna jest wyłącznie na warunkach określonych odpowiednio przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie;
- 3) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, położonych na Wyspie Mielin, ze względu na szczególne znaczenie gospodarcze tych terenów należy zapewnić skuteczną ochronę przeciwpowodziową obszarów zainwestowanych i wskazanych w ustaleniach planu do zainwestowania. Dopuszcza się składowanie refalu do rzędnej 2,0 m n.p.m.;
- 4) Na obszarach potencjalnego zagrożenia powodzią, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:
 - a) zakaz podpiwniczania oraz minimalny poziom posadowienia parterów budynków 1,80 m n.p.m.,
 - b) minimalny poziom posadowienia nawierzchni dróg i placów 1,50 m n.p.m.;
- 5) na terenach jednostek planistycznych: TO.III.B.38 (część północna) i TS.III.B.20 ustala się wymóg utrzymania wałów przeciwpowodziowych.

§ 13. 1. Na terenie miasta, w granicach planu, ustala się obowiązek utrzymania istniejących budowli ochronnych oraz dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych wolnostojących i wbudowanych.

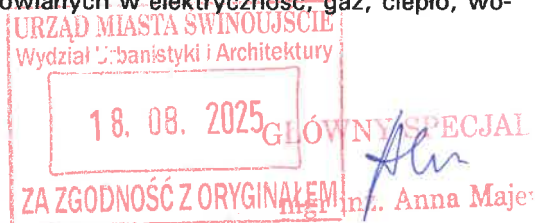
2. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów ochronnych jest dopuszczalna niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 14. 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

2. Ze względu na ochronę standardu zagospodarowania terenu ustala się, że udostępnianie poszczególnych terenów pod indywidualne inwestycje jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w niezbędne media oraz zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej.

3. W przypadku zwiększonych potrzeb inwestorów na terenach budowlanych, w granicach określonych liniami regulacyjnymi zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz urządzenia odprowadzające ścieki.



§ 15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie wszystkich terenów budowlanych i obiektów na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) na obszarze opracowania dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb nowej zabudowy, lokalizowanych na wskazanych w rysunku planu terenach technicznych oraz na pozostałych terenach budowlanych, wyłącznie w granicach linii regulacyjnych zabudowy, określonych w rysunku planu;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych jako linii napowietrznych;
- 4) wzdłuż ulic 14.III.KD.D, 10.III.KD.L oraz 08.III.KD.L wydziela się pas techniczny od wejścia przepustu linii 110 kV pod Świną do rozdzielni 110/15 kV GPZ Świnoujście oraz od GPZ Świnoujście w kierunku projektowanego GPZ w Dzielnicy Nadmorskiej;
- 1) przez tereny Ls.III.B.30/3, PM.III.B.31/1, PM.III.B.32/1, RD.III.B. 26/2, TS.III.B. 20/2, LS.III.B.19/2, LS.III.B.18/3, TT.III.A.23/4, PS.III.A.19/1, ZP.III.A.12/1, TT.III.A.11/1, KS.III.A.10/1, ZC.III.A.08/1, IM.III.A.09/1, wydziela się pas techniczny pod istniejącą linią 15 kV od rozdzielni 110/15 GPZ Świnoujście do granicy niemieckiej oraz dopuszcza się przebudowę linii na napięcie 110 kV.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obiektów w gaz:

- 1) zakłada się pełne zaopatrzenie terenu w gaz dla celów socjalno-bytowych i grzewczych;
- 2) zakłada się rezerwę terenu dla sieci gazowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne podejmowane w rejonie gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają uzgodnienia z gestorem sieci;
- 4) przez tereny oznaczone symbolami III.A.40/1, III.A.26/1, III.A.23/3, III.B.18/3, III.B.19/2, III.B.30/3, III.B.31/1, III.B.25/1, III.B.26/1, III.B.23-2/1 i III.B.20/1 wydziela się pas techniczny dla potrzeb gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie i rozbudowę systemu centralnego zaopatrzenia w energię ciepłą, dopuszcza się stosowanie lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych np. gazu ziemnego, oleju opałowego, do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych;
- 3) nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery;
- 4) nie dopuszcza się możliwości prowadzenia napowietrznych sieci ciepłych.

§ 18. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) planuje się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 2) rezerwacje terenu dla potrzeb kanalizacji telekomunikacyjnej zakłada się w liniach rozgraniczających wszystkich istniejących i projektowanych ulic;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) lokalizację masztów telefonii komórkowej o wysokości do 50,0 m dopuszcza się na terenach produkcyjno-składowych PS.III.A.06, PS.III.A.19, i terenach technicznych TT.III.A.11, TT.III.A.16, pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla terenów sąsiednich.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączania wszystkich obiektów do zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) włączenie nowego obiektu do sieci dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania przekroczenia bilansu zaopatrzenia w wodę sporządzonego dla całego miasta;
- 3) ustala się rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznych na terenach leśnych: LS.III.A.42, LS.III.B.18 i LS.III.B.30, oraz zieleni izolacyjnej ZP.III.A.12;
- 4) Szczegółową lokalizację studni publicznych należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym;
- 5) zalecana lokalizacja studni na terenach zieleni parkowej i na terenach zielonych w obrębie terenów budowlanych w odległościach nie przekraczających 800 m od zabudowy;
- 6) zalecana wydajność studni winna zapewnić zaopatrzenie w wodę w ilości minimum 15 l/mieszkańca/dobę;
- 7) zaopatrzenie awaryjne w wodę należy zapewnić zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi;
- 8) istniejące studnie i ujęcia lokalne przewiduje się jako awaryjne źródła wody dla potrzeb sanitarnych, przemysłowych i ppoż.;
- 9) studnie nieeksploatowane planowane są do likwidacji, z zachowaniem zasad i przepisów z tym związanych.

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE
Wydział Urbanistyki i Architektury
18. 08. 2025
SPECJALISTA
Zgodność z oryginałem
Marta Anna Majewska

§ 20. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 2) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 3) do czasu realizacji kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego, za wyjątkiem strefy bezpośredniej ochrony ujęcia wody, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do miejskiego punktu zlewnego ścieków komunalnych;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 5) ustala się zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do akwenów portowych.

§ 21. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

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

**ROZDZIAŁ 5
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY**

§ 22. 1. Na terenie opracowania występują obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony, są to w szczególności:

- 1) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obszar ochrony uzdrowiskowej C;
- 3) strefy ochrony ujęcia wody „Wydrzany”;
- 4) teren portu morskiego;
- 5) pas techniczny wybrzeża;
- 6) obiekty przyrodnicze: projektowany zespół przyrodniczo krajobrazowy „Świdny Las II”, istniejący rezerwat przyrody „Karsiborskie Paprocie”, istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Torfowiska Uznamskie”;
- 7) teren i obszar górniczy.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne podejmowane na terenach wymienionych w ust. 1 należy uzgadniać z właściwymi urzędami i instytucjami.

§ 23. Na terenie objętym strefami ochrony ujęcia wody podziemnej „Wydrzany”, w terminie ważności decyzji Wojewody w sprawie stref ochrony ujęcia (decyzja z dnia 8 kwietnia 1994 r. znak OSB-8/6226/6/94), dopuszczone planem zagospodarowanie i zabudowę terenu ogranicza się zgodnie z rygorami określonymi w decyzji, w szczególności:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: PS.III.A.45, PS.III.A.46, PS.III.A.47, PS.III.A.48, PS.III.A.49 oraz na terenach: PS.III.A.51, PS.III.A.52, PS.III.A.53, PS.III.A.54, na częściach położonych w strefie ochrony ujęcia obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów przemysłowych, stacji paliw oraz budowy obiektów i prowadzenia instalacji związanych z płynnymi produktami ropopochodnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MM.III.B.25, PM.III.B.27, PM.III.B.28, PM.III.B.29, PM.III.B.31, PM.III.B.32, dopuszcza się jedynie modernizację i rozbudowę obiektów istniejących;
- 3) na całym obszarze objętym strefą obowiązuje zakaz: wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków, wydobywania kopalin;
- 4) na całym obszarze objętym strefą stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin, prowadzenia robót ziemnych i odwodnieniowych dopuszczalne jest wyłącznie po uzgodnieniu ze służbami ochrony środowiska i służbami sanitarnymi.

§ 24. Dla obiektów zabytkowych ustala się następujące wymagania:

- 1) wszystkie prace budowlane roboty przy zabytkach wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ.);



GŁÓWNY SPECJALISTA
inż. Anna Maj

- 2) bez zezwolenia WKZ zabytków nie wolno przerabiać, odnawiać, rekonstruować ani dokonywać innych zmian dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) właściciel i użytkownik obiektu zabytkowego zobowiązany jest dbać o jego zachowanie, a w szczególności: zabezpieczyć przed zniszczeniem i dewastacją, niezwłocznie zawiadomić WKZ o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan i zachowanie zabytku, zawiadomić WKZ w ciągu 1 miesiąca o przeniesieniu własności zabytku - obiektu budowlanego, terenu - przekazaniu w najem, dzierżawę, wieczyste użytkowanie;
- 4) należy uzgadniać ze służbami ochrony zabytków wszelkie dokumentacje projektowe.

§ 25. Miasto Świnoujście ma status uzdrowiska.

1. W celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych do prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz w celu kształtowania innych czynników środowiskowych dla uzdrowiska ustalono trzy obszary ochrony uzdrowiskowej, w tym na części terenu opracowania: obszar „C” obejmujący tereny elementarne położone na południe od ulicy Wojska Polskiego.

2. Szczegółowy przebieg granic stref pokazano na rysunku planu.

§ 26. Określone w Statucie Uzdrowiska Świnoujście czynności, zastrzeżone ze względu na znaczenie dla lecznictwa uzdrowiskowego, należy uzgadniać z Ministrem Zdrowia lub organem działającym z upoważnienia Ministra.

§ 27. 1. Na terenie objętym planem występują następujące tereny cenne ze względów przyrodniczych, objęte specjalnymi formami ochrony przyrody:

- 1) rezerwat przyrody „Karsiborskie Paprocie” - rezerwat florystyczny, utworzony na podstawie zarządzenia MOŚIZN z dnia 8 grudnia 1989 r. - M.P. Nr 44, poz. 357. Celem ochrony jest zachowanie najliczniejszego na Pomorzu Zachodnim stanowiska paproci, długosza królewskiego i wiciokrzewu pomorskiego oraz stanowiska bielika;
- 2) projektowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Świdny Las II”. Cel ochrony: ochrona bioróżnorodności kompleksu leśnego oraz ostoi o randze światowej i europejskiej klasy A1, stanowiska bielika i kani rdzawej;
- 3) istniejący zespół przyrodniczo krajobrazowy „Torfowiska Uznamskie” powołany Rozporządzeniem Nr 7/2003 Wojewody Zachodniopomorskiego;
- 4) zakaz melioracji oraz lokalizacji obiektów niekorzystnie oddziałujących na układ wodny lub stan powietrza. Konieczność dostosowania planu urządzenia lasu nadleśnictwa Międzyzdroje do wymogów ochrony przyrody;

2. Na wskazanych obszarach wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy podporządkować obowiązującym na danym terenie zasadom ochrony przyrody.

DZIAŁ III USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII UŻYTKOWANIA TERENU

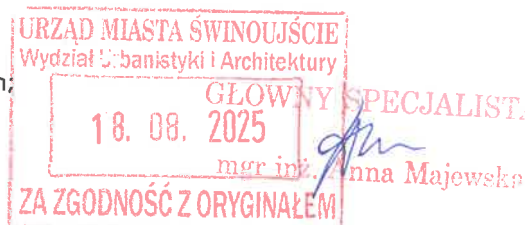
§ 28. 1. Dla potrzeb zapisu ustaleń planu tereny podzielono na budowlane i niebudowlane. Podział terenów na tereny budowlane i niebudowlane oraz podział tych terenów ze względu na kategorię użytkowania terenu jest wiążącym ustaleniem planu.

2. Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów budowlanych: tereny mieszkaniowe i usługowe:

- 1) MM - tereny wyłącznie mieszkaniowe;
- 2) OM - tereny ogólnie mieszkaniowe;
- 3) SM - śródmiejskie tereny mieszkaniowe;
- 4) PM - tereny podmiejskich zespołów mieszkaniowych;
- 5) IM - tereny o funkcji mieszanej;
- 6) CM - tereny centralne miasta i miejsce koncentracji usług;
- 7) OG - tereny dla potrzeb powszechnych;

tereny wypoczynkowe:

- 8) UT - tereny urządzeń turystycznych i sportowych;



tereny gospodarcze i techniczne:

- 9) PS - tereny produkcyjno - składowe;
- 10) TP - tereny portowe;
- 11) TT - tereny techniczne;
- 12) TS - tereny specjalne;

tereny komunikacji:

- 13) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej;
- 14) KD - tereny komunikacji drogowej;
- 15) KK - tereny komunikacji kolejowej.

3. Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów niebudowlanych:

- 1) RD - tereny ogrodów działkowych;
- 2) ZC - tereny zieleni cmentarnej;
- 3) ZP - tereny parków i skwerów;
- 4) LS - tereny lasów;
- 5) TO - tereny otwarte.

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYŁĄCZNIE MIESZKANIOWYCH MM

§ 29. 1. Tereny wyłącznie mieszkaniowe MM służą wyłącznie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją uprzywilejowaną i chronioną. Inne przeznaczenia terenu wymienione poniżej dopuszczalne są pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

2. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t;
- 4) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;
- 5) ulic układu obsługującego;
- 6) zieleni ogólnodostępnej;
- 7) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10-ciu miejsc postojowych.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych obowiązuje zasada uspokojonego ruchu.

4. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych lub ich częściach może zostać określone ograniczenie liczby mieszkań w budynkach mieszkalnych.

5. Na obrzeżu terenów wyłącznie mieszkaniowych, na styku z ulicami zbiorczymi obszarowymi i lokalnymi głównymi, na działkach budowlanych przylegających do tych ulic w szczególności dopuszcza się lokalizację usług ogólnodostępnych, pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dojazdu i dojazdu do usług wyłącznie od strony ulicy zbiorczej lub lokalnej;
- 2) niepowodowania ruchu dojazdowego do obiektu poprzez tereny wyłącznie mieszkaniowe;
- 3) niepowodowania ograniczeń użytkowania sąsiednich terenów wyłącznie mieszkaniowych.

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

- 1) obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów wyłącznie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość - powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów;
- 2) postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.



- 9) wymóg utrzymania urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych;
- 10) możliwość lokalizacji pomostów dla łodzi.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

Obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w ulicy Krzywej.

5. Warunki ochrony:

- 1) teren położony w strefie pośredniej ochrony ujęcia wody „Wydrzany”;
- 2) teren położony w granicach zespołu przyrodniczo - krajobrazowego;
- 3) teren położony w granicach pasa ochronnego, wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia Urzędem Morskim w Szczecinie;
- 4) teren położony w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 5) teren położony w strefie: „C” ochrony uzdrowiska.

ROZDZIAŁ 9 USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW PRODUKCYJNYCH PS

§ 63. 1. Tereny produkcyjno - składowe PS służą lokalizowaniu zakładów produkcyjnych i składów, nieograniczających dopuszczalnego w planu użytkowania innych terenów.

2. Na terenach produkcyjno - składowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów produkcyjnych i usługowych;
- 2) obiektów magazynowych i składowych;
- 3) obiektów handlowych, biurowych, administracyjnych i wystawienniczych;
- 5) miejsc postojowych dla własnych potrzeb na własnym terenie w ilości zaspokajającej potrzeby, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- 6) obiektów garażowych oraz ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków;
- 8) wewnętrznych dojazdów i dojazdów;
- 9) bocznic kolejowych;
- 10) zieleni urządzonej.

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

4. Inne użytkowanie terenu niż ustalone dla terenów produkcyjno - składowych jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny produkcyjno - składowe:

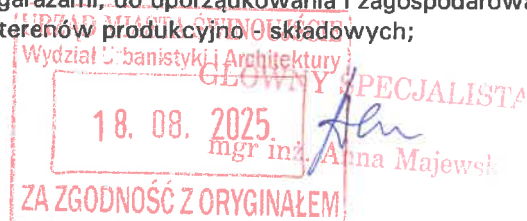
PS.III.A.04, PS.III.A.05, PS.III.A.06 PS.III.A.13, PS.III.A.14, PS.III.A.17, PS.III.A.18, PS.III.A.19, PS.III.A.20, PS.III.A.29, PS.III.A.31, PS.III.A.32, PS.III.A.33, PS.III.A.45, PS.III.A.46, PS.III.A.47, PS.III.A.48, PS.III.A.49, PS.III.A.54, PS.III.A.57, PS.III.B.16.

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

§ 64. Dla terenów: PS.III.A.04 o powierzchni 0,6043 ha i PS.III.A.05 o powierzchni 0,8887 ha ustala się:

1. Funkcja terenu:

- 1) teren częściowo zabudowany obiektami gospodarczymi i garażami, do uporządkowania i zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno - składowych;
- 3) zakaz rozbudowy zespołów garaży indywidualnych.



- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0,2;
 - 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kond., lecz nie więcej niż HZ = 15,0 m n.p.t.;
4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu:
- 1) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich projektowanych ulicach;
 - 2) wymóg utrzymania magistralnych sieci infrastruktury technicznej przechodzących przez teren elementarny oraz zachowania rezerwy terenu dla sieci infrastruktury technicznej prowadzonych pod Świną.
5. Warunki ochrony:

Tereny położone w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska.

§ 73. Dla terenu PS.III.A.31 o powierzchni 0,5217 ha ustala się:

1. Funkcja terenu:

- 1) teren niezagospodarowany w sąsiedztwie dawnej przystani promu kolejowego do zmiany przeznaczenia i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno - składowych;
- 2) zakaz lokalizowania hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej. Dopuszczalna lokalizacja urządzeń do przeładunku lub przetłoczenia paliw rurociągiem pod Świną;
- 3) preferowana lokalizacja zakładów wymagających bezpośredniego dostępu do nabrzeży portowych i korzystających z transportu wodnego.

2. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Zakaz dokonywania podziałów terenu.

3. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3;
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1,0;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0,2;
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kond., lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;
- 5) zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię nabrzeża;
- 6) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu:

- 1) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich projektowanych ulicach;
- 2) wymóg utrzymania magistralnych sieci infrastruktury technicznej przechodzących przez teren elementarny oraz zachowania rezerwy terenu dla sieci infrastruktury technicznej prowadzonych pod Świną.

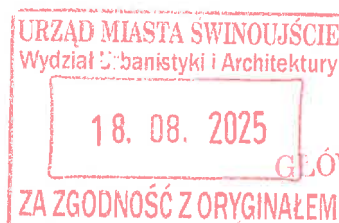
5. Warunki ochrony:

- 1) teren położony częściowo w granicach portu;
- 2) teren położony w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska.

§ 74. Dla terenu PS.III.A.32 o powierzchni 1,3825 ha ustala się:

1. Funkcja terenu:

- 1) teren niezagospodarowany położony w sąsiedztwie bazy paliw do zmiany przeznaczenia i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno - składowych;
- 2) zakaz lokalizowania hurtowni i zakładów produkcyjnych branży spożywczej. Dopuszczalna lokalizacja urządzeń do przeładunku lub przetłoczenia paliw;
- 3) wymóg zachowania istniejących sieci i zapewnienia możliwości rozbudowy sieci i urządzeń uzbrojenia terenu łączących lewo- i prawobrzeżną część miasta.



GLÓWNY SPIS
mgr inż. Anna Mielniczek

2. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) odziały terenu zgodne z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 4000 m².

3. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4;
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1,2;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0,2;
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kond., lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;
- 5) zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię nabrzeża;
- 6) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- 1) obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich projektowanych ulicach;
- 2) wymóg utrzymania magistralnych sieci infrastruktury technicznej przechodzących przez teren elementarny oraz zachowania rezerwy terenu dla sieci infrastruktury technicznej prowadzonych pod Świną.

5. Warunki ochrony:

- 1) teren położony częściowo w granicach portu;
- 2) tereny położone w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska.

§ 75. Dla terenu PS.III.A.33 o powierzchni 3,2576 ha ustala się:

1. Funkcja terenu:

- 1) teren zielony, niezagospodarowany, do zabudowy;
- 2) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów produkcyjno-składowych. Dopuszczalna lokalizacja ciepłowni miejskiej - wariant lokalizacji;
- 3) lokalizacja innych obiektów o funkcji zgodnej z kategorią terenów technicznych dopuszczalne jedynie po rozstrzygnięciu lokalizacji ciepłowni;
- 4) rezerwa terenu dla potrzeb lokalizacji sieci podziemnych prowadzonych pod Świną. Dopuszczalne składowanie i przeładunek paliw oraz lokalizacja przepompowni paliw.

2. Zasady i warunki parcelacji terenu:

Podział terenu zgodnie z rysunkiem planu.

3. Sposób zagospodarowania terenu:

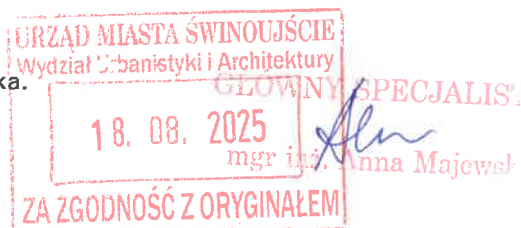
- 1) kształtowanie zabudowy, zgodne z warunkami ogólnymi określonymi w planie;
- 2) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do HZ = 20,0 m n.p.t.;
- 3) ograniczenie wysokości nie dotyczy kominów ciepłowni;
- 4) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4;
- 5) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1,0;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0,3;
- 7) od strony ulicy 10.III.KD.D pas wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej szerokości minimum 20 m;
- 8) ogrodzenie ażurowe o wysokości 2,0 m;
- 9) zalecane żywopłoty.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

Obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich projektowanych ulicach.

5. Warunki ochrony:

- 1) teren położony częściowo w granicach portu;
- 2) tereny położone w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska.



§ 132. Dla terenu 34.III.KD.W o powierzchni 0,2251 ha ustala się:

- 1) ulica wewnętrzna kategorii gminnej obsługująca dojazd do schroniska dla zwierząt;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sięgacz zakończony placem manewrowym z miejscami postojowymi;
- 4) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych;
- 5) oświetlenie uliczne typu parkowego;
- 6) w liniach rozgraniczających ulic rezerwa terenu dla sieci infrastruktury technicznej, w tym dla magistralnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej;
- 7) teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska.

§ 133. Dla terenu 35.III.KD.W o powierzchni 2,4428 ha ustala się:

- 1) ulica wewnętrzna kategorii gminnej obsługująca tereny portowe i produkcyjno - składowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 20,0 do 30,0 m;
- 3) szerokość jezdni 7,0 m;
- 4) chodniki dwustronne;
- 5) obniżenie krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych;
- 6) zalecane zadrzewienie przyuliczne.;
- 7) oświetlenie uliczne typu miejskiego;
- 8) zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię nabrzeża;
- 9) niedopuszczalne jest stosowanie świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne;
- 10) w liniach rozgraniczających ulicy rezerwa terenu dla sieci infrastruktury technicznej, w tym dla magistralnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej;
- 11) teren położony częściowo w granicach portu;
- 12) teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska.

§ 134. Dla terenu 36.III.KD.P o powierzchni 0,0433 ha ustala się:

- 1) ulica piesza obsługująca tereny mieszkaniowe, łącząca ulice 13.III.KD.D i 29.III.KD.W;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m;
- 3) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych;
- 4) oświetlenie uliczne typu parkowego;
- 5) w liniach rozgraniczających ulic rezerwa terenu dla sieci infrastruktury technicznej, w tym dla magistralnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej;
- 6) teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska.

§ 135. Dla terenu 37.III.KD.P o powierzchni 0,2185 ha ustala się:

- 1) ulica piesza tereny mieszkaniowe łącząca ulice wewnętrzne 31.III.KD.W i 32.II.KD.W.;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 3) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych;
- 4) oświetlenie uliczne typu parkowego.;
- 5) w liniach rozgraniczających ulic rezerwa terenu dla sieci infrastruktury technicznej, w tym dla magistralnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej;
- 6) teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska.

ROZDZIAŁ 14 USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ KK

§ 136. 1. Tereny komunikacji kolejowej - KK - służą przede wszystkim lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z obsługą transportu kolejowego.

2. Na terenach komunikacji kolejowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) torowisk, przystanków i dworców kolejowych;

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE
Wydział Urbanistyki i Architektury

lokalizacji urządzeń i obiektów

18. 08. 2025

GŁÓWNY SPECJALISTA

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

M. Majewska

Załącznik do pisma

znak

z dnia

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren ogólnodostępny, zakaz ustawiania ogrodzeń;
- 2) nawierzchnie z elementów przepuszczalnych - zielony parking.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Obsługa komunikacyjna i inżynierska z terenu oczyszczalni i z sieci zlokalizowanych w ulicy Karsiborskiej.

5. Warunki ochrony:

Tereny położone w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiska.

ROZDZIAŁ 14 USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ KD

§ 103. Na terenie objętym opracowaniem ustanawia się następujące strefy komunikacyjne:

S-II Strefa uspokojonego ruchu.

Strefa uspokojonego ruchu obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej położone w jednostce strukturalnej B, w rejonie ulic: 05.III.KD.L i 13.III.KD.D.

W strefie uspokojonego ruchu obowiązuje ograniczenie dostępności terenu wyłącznie do dojazdów do posesji. Zagospodarowanie przestrzeni ulic zgodnie z zasadami obowiązującymi w strefach uspokojonego ruchu w strefach zamieszkania.

S-III Strefa ograniczonej dostępności komunikacyjnej.

Strefa ograniczonej dostępności komunikacyjnej obejmuje rejon ulicy Krzywej, wraz z dojazdem do projektowanego, pieszo - rowerowego przejścia granicznego - ulica 26.III.KD.D.

W strefie ograniczonej dostępności komunikacyjnej obowiązuje ograniczenie dostępu dla samochodów ciężarowych.

§ 104. Dla potrzeb planu ustala się następującą klasyfikację ulic:

- 1) układ podstawowy:

ulice główne przyspieszonego ruchu	KD.GP
ulice główne	KD.G
ulice lokalne,	KD.L
- 2) układ obsługujący:

ulice dojazdowe,	KD.D
ulice wewnętrzne	KD.W

§ 105. Prowadzenie tras komunikacji zbiorowej dopuszcza się wyłącznie po ulicach układu podstawowego.

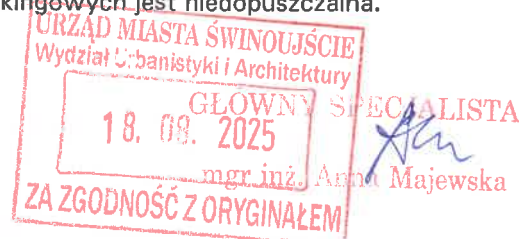
§ 106. Ustala się następujące zasady polityki parkingowej:

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
- 3) 1 miejsce postojowe na 1 pokój pensjonatowy lub hotelowy;
- 4) 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
- 5) 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych i klubach;
- 6) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

2. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się możliwość ich realizacji jako ogólnodostępnych miejsc parkingowych, na koszt inwestora, na terenie zamiennym, wskazanym przez Prezydenta Miasta.

3. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.



§ 107. 1. Dla potrzeb komunikacji rowerowej ustala się następujące ciągi strategicznych ścieżek rowerowych:

- 1) od przejścia granicznego w kierunku Garz wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej;
- 2) od centrum miasta, wzdłuż ulicy Krzywej, do przejścia granicznego w kierunku Kamminke;
- 3) od centrum miasta, wzdłuż ulicy Karsiborskiej, do Karsiborza, Przytoru i dalej w kierunku Międzyzdrojów.

2. Ścieżki rowerowe należy prowadzić równolegle do wymienionych ciągów ulic, w pasach zieleni parkowej lub w liniach rozgraniczających ulice w pasie zieleni. Prowadzenie ścieżki w pasie drogowym dopuszcza się jedynie w przypadku braku możliwości wytyczenia ścieżki poza ulicą.

3. Strategiczne ścieżki rowerowe należy wyróżnić na terenie miasta odpowiednim oznakowaniem oraz ceglasto-czerwonym kolorem nawierzchni.

4. Na pozostałym obszarze miasta ścieżki rowerowe należy prowadzić w miarę potrzeb równolegle do ulic układu podstawowego, po najbliższych położonych ulicach niższej klasy równoległych do ulic układu podstawowego.

§ 108. 1. Tereny komunikacji drogowej KD służą przede wszystkim lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 3) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) oświetlenia ulic;
- 9) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.

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

4. Nie dopuszcza się prowadzenia tras komunikacji autobusowej po ulicach układu obsługującego: dojazdowych, wewnętrznych i pieszych.

5. Ulice układu obsługującego należy traktować indywidualnie jako strefę ruchu uspokojonego z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego.

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

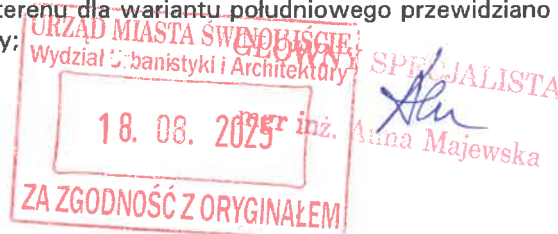
7. W ciągu ulic lokalnych i dojazdowych należy, w miarę możliwości, wydzielić odrębny pas ruchu dla rowerów, odpowiednio oznakowany i włączony w ogólnomiejski system tras rowerowych.

8. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego; wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne.

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

§ 109. Dla terenów: 01/1.III.KD.GP o powierzchni 9,8288 ha, 01/2.III.KD.GP o powierzchni 0,5920 ha ustala się:

- 1) projektowana ulica główna ruchu przyspieszonego kategorii krajowej łącząca drogę krajową S-3 z przejściem granicznym;
- 2) stała przeprawa przez Świnę, wariant północny, rezerwację terenu dla wariantu południowego przewidziano poza granicą opracowania niniejszego planu, w rejonie Ognicy;



- 3) dopuszcza się podziały terenu bez możliwości trwałego grodzenia;
- 4) dopuszcza się jedynie skanalizowany ruch pieszy po wyznaczonych, przygotowanych trasach;
- 5) na terenie wydzielenia wewnętrznego III.38/1 dopuszcza się lokalizację pomostów drewnianych;
- 6) teren położony w granicach pasa technicznego ochrony wybrzeża;
- 7) teren bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 8) teren położony w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego;
- 9) teren położony w strefie „C” ochrony uzdrowiska.

DZIAŁ 4 OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

§ 156. Na cele nierolne i nieleśne, w granicach niniejszego planu, przeznacza się łącznie 19,2940 ha gruntów rolnych (2,4639 ha klasy IV, 5,0471 ha klasy V, 11,783 ha klasy VI) i 95,68 ha gruntów leśnych w tym:

- 1) 17,1762 ha gruntów rolnych przeznacza się na cele nierolne za zgodą Rady Miasta Świnoujścia w drodze niniejszej uchwały (0,3461 ha klasy IV gruntów rolnych, 5,0471 ha klasy V gruntów rolnych, 11,783 ha klasy VI gruntów rolnych);
- 2) 2,1178 ha gruntów rolnych klasy IV za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8 stycznia 2003 r., znak SR-R-6-7711-129/2002 - (w tym 1,8289 pochodzenia organicznego i 0,2889 pochodzenia mineralnego);
- 3) 90,0 ha lasów Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych za zgodą Ministra Środowiska z dnia 25 kwietnia 2003 r., znak DL.lp-4791-25/RL/2003;
- 4) 5,68 ha lasów Skarbu Państwa bez ustanowionego zarządu za zgodą Ministra Środowiska z dnia 25 kwietnia 2003 r., znak DL.lp-4791-26/RL/2003;

DZIAŁ 5 SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA ZMIANY PLANU

§ 157. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na wszystkich terenach określonych w planie jako tereny dla potrzeb powszechnych - OG, terenach technicznych - TT, ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

DZIAŁ 6 USTALENIA KOŃCOWE

§ 158. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujścia.

§ 159. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Stanisław Bartkowiak



Łącznik do pism. NR3
znak KWA-0724. 150.2025.AM
z dnia 18.08.2025

