

**UCHWAŁA NR LXXXVII/677/2023
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 30 listopada 2023 r.

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

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

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres opracowania planu

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

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu rewitalizacji sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej - stanowiący załączniki nr 1, 1a, 1b i 1c do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:500;
- 2) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia" – stanowiący załączniki nr 2a i 2b do niniejszej uchwały;
- 3) schematy kompozycyjne pierzei – stanowiące załączniki nr 3a, 3b i 3c do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu rewitalizacji - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie rewitalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
- 6) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 6.

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

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

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

2. Ustalenia planu rewitalizacji regulują:

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

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

Rozdział 2.

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **kategoria przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu lub/i zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu rewitalizacji oraz w tekście planu symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu rewitalizacji linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie rewitalizacji;
- 4) **linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu rewitalizacji;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, zadaszeń nad wejściami, markiz, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu; wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych; dopuszcza się wysunięcie do 0,6 m przed obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak: gzymsy, wykusze, ryzality;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie powyżej parteru** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym niedopuszczalna jest realizacja części zabudowy powyżej parteru;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się podziemnych obiektów budowlanych ani ich części znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, zewnętrznych drugorzędnych części budynku takich jak: studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi i balkonami, markizy;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej; odrębnie określono w planie wartość wskaźnika intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych;
- 12) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość nadziemnych obiektów budowlanych regulowanych w niniejszym planie mierzoną od najniższego poziomu chodnika bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu danego obiektu;
- 14) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie rewitalizacji linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
 - a) **dopuszczalne linie podziału terenu** - oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu rewitalizacji podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) **obowiązujące linie podziału terenu** – oznaczające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z linią wskazaną na rysunku planu rewitalizacji,
 - c) linie rozgraniczające tereny elementarne są obowiązującymi liniami podziału terenu,
 - d) linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych są dopuszczalnymi liniami podziału terenu;
- 15) **akcent architektoniczny** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub element zagospodarowania terenu, które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;
- 16) **zabudowa pierzejowa** - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, sytuowaną na granicy działki, tworzącą ciągi elewacji stanowiące ścianę wnętrza urbanistycznego - ulicy lub placu;
- 17) **obiekt lub obszar zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, będący dziełem człowieka lub związany z jego działalnością i stanowiący świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 18) **zabudowa inspirowana formą historyczną** – należy przez to rozumieć budynek o architekturze współczesnej, który posiada gabaryty i kompozycję architektoniczną zgodną z zasadami kształtowania zabudowy historycznej;
- 19) **wnętrze urbanistyczne** – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczoną czytelnie przez ściany budynków, grupy zieleni oraz elementy zagospodarowania terenu tworzące przegrody stanowiące ściany wnętrza urbanistycznego, widoczne bez przeszkód z określonego punktu widokowego. Wnętrze urbanistyczne stanowi podstawowy element kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy.
- 20) **kolor pastelowy** – należy przez to rozumieć kolor jasny, niejaskrawy, stonowany, rozbielony, którego parametry według systemu NCS wynoszą: zawartość czerni do 30% i chromatyczność do 30%.

2. Pojęcia, które zostały użyte w planie rewitalizacji, a nie zostały zdefiniowane w ust. 1. należy interpretować i określać ich znaczenie zgodnie z definicjami przyjętymi w odrębnych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia niniejszego planu rewitalizacji.

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

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

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

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

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

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

2. W granicach planu rewitalizacji ochronie podlegają:

- 1) zachowane historyczne rozplanowanie ulic i placów oraz ich autentyczne nawierzchnie;
- 2) zachowane fragmenty historycznego układu urbanistycznego;
- 3) elementy niematerialne jakimi są: rozplanowanie, podziały katastralne, gabaryty oraz formy przestrzenne zabudowy obecnie już nieistniejącej.

3. W granicach planu rewitalizacji wymogiem jest:

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

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

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

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

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

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

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

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) obiektów i urzędzeń socjalnych;
- 2) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenu dla potrzeb powszechnych gminy;
- 3) garaży podziemnych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w ilości określonej w §18;

- 4) urządzeń pomocniczych i sieci uzbrojenia podziemnego służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w media;
- 5) dojeżdż i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18. Ustala się następujące zasady polityki parkingowej:

- 1) Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach planu rewitalizacji odpowiednią ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu ilość miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, określoną w pkt 2, oraz dla rowerów;

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

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

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

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

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przestrzeni publicznych

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

- 1) odtworzenie zabudowy pierzejowej definiującej historyczny charakter kwartału;
- 2) zachowanie lub odtworzenie szerokości elewacji frontowych i układu zabudowy inspirowanego historycznym podziałem katastralnym zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu;
- 3) odtworzenie historycznej skali wnętrz urbanistycznych, gabarytów oraz zasad kształtowania formy zabudowy i zagospodarowania ulic;
- 4) podniesienie atrakcyjności strefy śródmiejskiej poprzez dostosowanie funkcji infrastruktury usługowej do historycznego charakteru zabudowy;

- 5) zachowanie istniejącego bruku pl. Kościelnego;
- 6) przywrócenie stosowania markiz nad witrynami lokali usługowych zlokalizowanych w parterach elewacji frontowych eksponowanych na światło słoneczne;
- 7) likwidację obiektów niezgodnych z wymogami określonymi w ustaleniach planu, w szczególności parterowych obiektów handlowych i usługowych zlokalizowanych wewnątrz kwartału niezgodnie z podziałem terenu ustalonym w planie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się komponowanie elewacji jako symetrycznych lub o dwóch osiach symetrii - osi głównej dla całości elewacji i osi pomocniczej dla wyodrębnionej części elewacji;

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

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

§ 28. Ustala się następujące zasady nasadzeń drzew:

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

§ 29. Ustala się następujące zasady oświetlenia terenu:

- 1) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości od 4,0 do 4,5 m, o formie harmonizującej z zabudową kwartału, jednorodne dla całości terenu objętego planem,
- 2) zasady lokalizacji lamp ulicznych zgodnie wytycznymi szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 3) wymóg stosowania ciepłej barwy światła.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 30. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu określonych na rysunku planu wielkości działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów zabudowy, kątów położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi, z których obsługiwane są poszczególne działki oraz standardów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustala się wymóg podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 42. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

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

§ 43. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 44. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

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

§ 45. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów umieszczonych w studzienkach zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;

- 3) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie OG.I.06 dopuszcza się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym - w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza wymienionym terenem, na pozostałych obszarach publicznych.

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego z dopuszczeniem usług w parterach,
 - c) dopuszcza się lokalizację mieszkań w parterach;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa pierzejowa,
 - b) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych na wysokości do 0,45 m powyżej poziomu przyległego chodnika;
 - c) wysokość zabudowy – 3 do 4 kondygnacji nadziemnych; lecz nie więcej niż $HZ = 16,0$ m,
 - d) w przypadku nadbudowy 4 kondygnacji wymóg cofnięcia bryły 4 kondygnacji od 0,9 do 1,6 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - e) dachy płaskie lub o pochyleniu połąci do 20^0 , kryte blachą w odcieniach szarości,
 - f) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w pastelowych kolorach, okładziny kamienne, na 4 kondygnacji dopuszcza się stosowanie blachy w kolorze ciemnoszarym,
 - g) wymóg zachowania historycznego układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowania lub odtworzenia historycznego podziału stolarki okiennej ze słupkiem i śłemeniem; powyżej drugiej kondygnacji dopuszcza się stosowanie stolarki bez podziałów; stolarka okienna w kolorze białym lub kremowym;

- h) wymóg zachowania historycznego wystroju elewacji: opasek okiennych, gzymsów, boniowania elewacji w strefie parteru oraz formy stolarki okiennej;
 - i) nie dopuszcza się lokalizacji balkonów na elewacjach wzdłuż ul. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Józefa Bema, dopuszczalna lokalizacja balkonów w elewacji od strony wnętrza kwartału;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; obowiązująca linia zabudowy frontowej od strony ul. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Józefa Bema zgodna z historyczną linią zabudowy,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,6 do 0,8,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 2,2 do 6,0, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 2,2 do 3,0,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,1,
 - e) lokalizacja śmietników wewnątrz budynków lub w osłonach dostępnych z terenu OG.I.06/1,
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
 - b) wjazdy na posesje z ulicy dojazdowej 01.I.KD.D poprzez wydzielenie OG.I.06/1 oraz od strony ul. Dąbrowskiego;
- 6) warunki ochrony - teren położony w granicach obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków – obowiązują wymagania zawarte w § 7.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego, z usługami w parterach,
 - c) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży do 800 m²,
 - d) na części terenu oznaczonej symbolem SM.I.02/1, w parterze obiektu lokalizacja ogólnodostępnej usługi kultury, ekspozycji sztuki oraz prowadzenia kampanii społecznych i kulturalnych, dostępnej z podcienia pod budynkiem zlokalizowanego zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż granicy terenu z placem oznaczonym symbolem OG.I.06,
 - e) na części terenu dostępnej z terenu oznaczonego symbolem OG.I.06/1 dopuszczalna lokalizacja do 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa frontowa od strony terenu 01.I.KD.D (ul. Józefa Bema) zwarta, tworząca pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
 - b) zabudowa wzdłuż terenu 03.I.KDW (ul. Zaulek Kościelny) oraz od strony terenu oznaczonego symbolem OG.I.06 pierzejowa, budująca ścianę wnętrza urbanistycznego ulicy i placu,
 - c) architektura obiektów inspirowana zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi wskazanymi w ustaleniach ogólnych oraz na rysunku planu rewitalizacji,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1, w miejscach wskazanych na rysunku planu, w parterze podcienia głębokości min. 3,0 m,
 - e) w pierzei ulicznej od strony terenu 01.I.KD.D (ul. Józefa Bema), w miejscach w których pomiędzy liniami podziału kompozycyjnego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy wymóg wyróżnienia odcinków pierzei zabudowy poprzez cofnięcie ściany frontowej od 0,6 do 1,2 m lub ukształtowanie logii,

f) wysokość zabudowy:

- zabudowa pierzejowa wzdłuż ulicy Józefa Bema - 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
- zabudowa pierzejowa od strony ul. Zaułek Kościelny –3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 13,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1 zabudowa pierzejowa, 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
- pomiędzy zabudową pierzejową wzdłuż ulicy Józefa Bema, Zaułek Kościelny i zabudową pierzejową na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1, wewnątrz terenu elementarnego dopuszczalna zabudowa parterowa o wysokości do 7,5 m,

g) w zabudowie frontowej wzdłuż ulicy Józefa Bema wymóg cofnięcia bryły 4 kondygnacji od 0,9 do 1,6 m od obowiązującej linii zabudowy,

h) dopuszcza się wysunięcie do 0,6 m przed obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak: gzymsy, wykusze, ryzality,

i) dachy:

–w zabudowie frontowej wzdłuż ulic: Józefa Bema i Zaułek Kościelny płaskie lub o pochyleniu połaci do 20°, kryte blachą w odcieniach szarości,

–w zabudowie pierzejowej na terenie oznaczonym symbolem SM.I.02/1 wysokie o nachyleniu połaci od 35° do 45° o układzie kalenic zgodnym z rysunkiem planu, z dopuszczeniem pojedynczych lukarn o wysokości nieprzekraczającej 2/3 wysokości połaci dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/3 szerokości segmentu budynku, lecz nie szerszych niż 5,0 m,

–zabudowa parterowa wewnątrz terenu elementarnego z dachami zielonymi oraz tarasami,

j) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni lub blachą w odcieniach szarości,

k) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w pastelowych kolorach, okładziny kamienne, blacha w kolorze ciemnoszarym,

l) dopuszcza się 100% przeszkleń:

- w parterach budynków,
- od strony ul. Bema na wyższych kondygnacjach w miejscach, w których pomiędzy liniami podziału kompozycyjnego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
- w pierzei wzdłuż ul. Zaułek Kościelny, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem SM.I.02/1,

m) ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale od 1:1,2 do 1:2,6,

n) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna;

4) zasady zagospodarowania terenu:

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

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanej w ul. Józefa Bema 01.I.KD.D, 03.I.KDW oraz OG.I.06/1,
- b) dojścia i wjazdy na posesję z ul. Józefa Bema 01.I.KD.D, 03.I.KDW oraz OG.I.06,

c) zaopatrzenie dopuszczalne wyłącznie od strony ul. Józefa Bema 01.I.KD.D, zakaz organizowania dostaw z terenu oznaczonego symbolem OG.I.06 oraz ulicy 03.I.KDW;

6) warunki ochrony:

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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
- b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej z otwartymi miejscami postojowymi w przyziemiu budynku, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego;

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

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę od strony ul. Józefa Bema należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
- b) architektura obiektów inspirowana zabudową historyczną obszaru śródmieścia zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi wskazanymi w ustaleniach ogólnych oraz na rysunku planu rewitalizacji,
- c) wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż $HZ = 16,0$ m,
- d) dachy płaskie lub o pochyleniu połąci do 20° , kryte blachą w odcieniach szarości,
- e) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w stonowanych kolorach, okładziny kamienne, blacha w kolorze ciemnoszarym,
- f) ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale od 1:1,2 do 1:2,6,
- g) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,3 do 0,6,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,2 do 5,5, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 1,2 do 2,5,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,25$,
- d) na części terenu, w granicach oznaczonych linią zabudowy, w przyziemiu budynku, lokalizacja pomieszczenia na odpady oraz do 8 naziemnych miejsc parkingowych dostępnych bezpośrednio z ulicy 03.I.KDW;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanej w ul. 04.I.KDW i 03.I.KDW,
- b) dojścia i wjazdy na posesję z ul. 04.I.KDW i 03.I.KDW;

6) warunki ochrony:

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

§ 50. Dla terenu SM.I.04 o powierzchni 0,3119 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

- b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej z usługami w parterach, w tym na części terenu oznaczonej symbolem SM.I.04/1 również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego,
- c) dopuszczalna lokalizacja hoteli, pensjonatów, obiektów biurowych i administracyjnych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę obrzeżną kwartału należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
- b) zabudowę wzdłuż ul. Zaułek Kościelny należy lokalizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy jako pierzejową, budującą ścianę wnętrza urbanistycznego ulicy,
- c) architekturę obiektów należy kształtować jako inspirowaną zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z założeniami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu rewitalizacji,
- d) wysokość zabudowy:
- zabudowa frontowa wzdłuż ulicy Józefa Bema i pl. Wolności oraz na narożniku pl. Wolności i pl. Kościelnego – od 4 do 5 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 17,5 m,
 - zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Zaułek Kościelny i pl. Kościelnego – od 3 do 4 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
- e) budynki należy kryć dachami dwuspadowymi o prostej formie, układzie kalenicy zgodnie z rysunkiem planu i kącie pochylenia połaci dachowych od 30⁰ do 60⁰, dachami łukowymi lub dachami płaskimi, w tym zielonymi,
- f) w połaciach frontowych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o wysokości nieprzekraczającej 2/3 wysokości dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/3 szerokości segmentu budynku, lecz nie szerszych niż 5,0 m, sytuowanych w linii osi kompozycyjnych elewacji; w elewacjach nie przylegających do obowiązujących linii zabudowy nie wprowadza się ograniczenia wielkości lukarn,
- g) dopuszcza się cofnięcie 4 kond. od 0,9 do 1,6 m oraz 5 kond. od 2,5 do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy,
- h) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni i brązu lub blachą w odcieniach szarości,
- i) materiał wykończenia elewacji – dominujący materiał tynk tradycyjny w pastelowych kolorach jako materiał uzupełniający dopuszcza się okładziny kamienne, blachę w kolorze ciemnoszarym, cegłę klinkierowa w kolorach czerwonym lub brązowym,
- j) wystrój elewacji inspirowany historycznymi elewacjami śródmieścia z wykorzystaniem gzymsów, opasek okiennych, balkonów i wykuszy na wyższych kondygnacjach,
- k) od strony pl. Wolności dopuszcza się 100% przeszkleń:
- w parterach budynków,
 - oraz na wyższych kondygnacjach w miejscach cofnięcia elewacji,
 - od strony ul. pl. Kościelny i Zaułek Kościelny dopuszcza się wyłącznie przeszkleń w parterach budynków w formie tradycyjnych witryn o powierzchni nie przekraczającej 70% powierzchni elewacji parteru,
- l) w zabudowie nowoprojektowanej ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale od 1:1,2 do 1:2,6,
- m) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna,
- n) nad witrynami lokali zlokalizowanych w parterach budynków od strony pl. Wolności, pl. Kościelnego 02.I.KDW oraz ul. Zaułek Kościelny 03.I.KDW w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się wymóg stosowania markiz;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,9 do 1,0,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 3,0 do 7,0, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 3,0 do 4,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,0
 - d) na części terenu oznaczonej symbolem SM.I.04/2 dopuszcza się lokalizację wiaty śmietnikowej oraz 6 naziemnych miejsc parkingowych dostępnych bezpośrednio z ulicy Józefa Bema, z terenu 04.I.KDW;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanej w ul. 02.I.KDW, 03.I.KDW, 04.I.KDW oraz pl. Wolności,
 - b) dojścia i wjazdy na posesje z ul. 02.I.KDW, 03.I.KDW, 04.I.KDW oraz dojście poprzez pl. Wolności;
- 6) warunki ochrony: teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymagania zawarte w §7.

§ 51. Dla terenu SM.I.05 o powierzchni 0,2354 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej z usługami w parterach, w tym również związanej z realizacją społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży wynoszącą 700 m²;
- 2) zasady i warunki podziału terenu - podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę obrzeżną kwartału należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeję uliczną, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
 - b) zabudowę wzdłuż ul. Zaułek Kościelny należy lokalizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy jako pierzejową, budującą ścianę wnętrza urbanistycznego,
 - c) architekturę obiektów należy kształtować jako inspirowaną zabudowę historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z założeniami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu rewitalizacji,
 - d) wysokość zabudowy:
 - zabudowa frontowa wzdłuż pl. Kościelnego - 3 kondygnacje naziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m, w części terenu oznaczonej symbolami SM.I.05/2 i SM.I.05/3 - 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 17,5 m,
 - zabudowa oficynowa w części terenu oznaczonej symbolem SM.I.05/3 - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m, oraz w części terenu wskazanej na rysunku planu zabudowa parterowa (wjazd do garażu podziemnego) o wysokości do 5,0 m,
 - e) budynki należy kryć dachami dwuspadowymi, symetrycznymi, o prostej formie, układzie kalenicy zgodnej z rysunkiem planu i kącie pochylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰; dachy oficyn dopuszcza się jako dachy płaskie, w tym zielone,
 - f) w połaciach frontowych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o wysokości nieprzekraczającej 2/3 wysokości dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/3 szerokości segmentu budynku, lecz nie szerszych niż 5,0 m, sytuowanych w linii osi kompozycyjnych elewacji; w elewacjach nieprzylegających do obowiązujących linii zabudowy nie wprowadza się ograniczenia wielkości lukarn,
 - g) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni lub blachą w odcieniach szarości,
 - h) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w pastelowych kolorach, okładziny kamienne,
 - i) wystrój elewacji inspirowany historycznymi elewacjami śródmieścia z wykorzystaniem gzymsów, opasek okiennych, balkonów i wykuszy na wyższych kondygnacjach,

- j) na narożniku w miejscu wskazanym jako akcent architektoniczny dopuszczalny balkon lub wykusz wysunięty przed obowiązującą linię zabudowy do 1,2 m,
 - k) przeszklenia w parterach budynków w formie tradycyjnych witryn o powierzchni nie przekraczającej 70% powierzchni elewacji parteru,
 - l) ustala się wertykalne proporcje otworów okiennych na kondygnacjach powyżej parteru o proporcjach szerokości do wysokości w przedziale:
 - w elewacjach frontowych od 1:1,2 do 1:1,5,
 - od strony wnętrza kwartału od 1:1,2 do 1:2,6,
 - m) dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości, naturalnych kolorach drewna,
 - n) nad witrynami lokali zlokalizowanych w parterach budynków od strony pl. Kościelnego 02.I.KDW, terenu OG.I.06 oraz ul. Jarosława Dąbrowskiego w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się wymóg stosowania markiz;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,5 do 0,8,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,2 do 6,2, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 1,2 do 3,2,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,25,
 - d) na terenie wydzieleń SM.I.05/4, SM.I.05/5 i SM.I.05/6, w miejscu określonym w rysunku planu, ustala się wymóg uformowania zielonej skarpy wznoszącej się do rzędnej +0,45 m w kierunku zabudowy;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych na terenach sąsiednich w tym w ul. 02.I.KDW oraz na terenie oznaczonym symbolem OG.I.06,
 - b) dojeżdża i wjazd na posesję z ulic sąsiednich: ul. Jarosława Dąbrowskiego, pl. Kościelnego 02.I.KDW oraz dojeżdża poprzez teren oznaczony symbolem OG.I.06,
 - c) zaopatrzenie dopuszczalne wyłącznie od strony ulicy 02.I.KD.D; zakaz organizowania dostaw z terenu pl. Kościelnego oznaczonego symbolem 02.I.KDW oraz ulicy Jarosława Dąbrowskiego; zakaz organizowania dostaw od strony terenu oznaczonego symbolem OG.I.06;
- 6) warunki ochrony:
- teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

Rozdział 2.

Tereny dla potrzeb powszechnych gminy – OG

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren dla potrzeb powszechnych gminy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów OG,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń służących celom publicznym w szczególności socjalnym, kulturalnym, edukacyjnym i rekreacyjnym, wraz z gastronomią jako funkcją uzupełniającą,
 - c) na części terenu oznaczonej symbolem OG.I.06/1 w parterze brama przejazdowa, obsługa komunikacyjna sąsiednich terenów elementarnych oraz dojazd do garaży podziemnych;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – dopuszcza się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/1 zabudowa pierzejowa wzdłuż ulicy Józefa Bema, w parterze brama przejazdowa o wymiarach skrajni drogi pożarowej minimum 4,20 x 4,60 m,

- architektura obiektu inspirowana zabudową historyczną obszaru śródmieścia, zgodnie z wytycznymi kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu rewitalizacji,
- wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż HZ = 13,0 m,
- dach płaski,
- dopuszcza się 100% przeszkleń od strony ul. Bema na wyższych kondygnacjach,
- kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/3 lokalizacja zabudowy o formie oficyny,

- architektura obiektu współczesna, forma prosta, harmonijnie wpisująca się w otoczenie, nawiązująca formą i charakterem do zabudowy pierzejowej zlokalizowanej wzdłuż pl. Kościelnego,
- wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m,
- dach wysoki, dwuspadowy, dopuszczalny dach płaski, w tym dach zielony,
- kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,
- dopuszcza się 100% przeszkleń w parterach budynku,
- dopuszcza się stosowanie stolarki w kolorach: białym, odcieniach szarości,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/4 lokalizacja akcentu architektonicznego w formie małego kiosku/pawilonu,

- architektura obiektu współczesna, forma prosta, harmonijnie wpisująca się w otoczenie,
- wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 7,5 m,
- lekkie zadaszenie o dowolnej formie przestrzennej,
- kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,

d) w granicach wydzielenia wewnętrznego OG.I.06/5 lokalizacja zabudowy o formie pawilonu,

- architektura obiektu współczesna, forma prosta, harmonijnie wpisująca się w otoczenie,
- wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
- dach wysoki, wielospadowy, dopuszczalny dach płaski,
- kolorystyka obiektu stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, tynki w kolorach pastelowych, materiał: drewno, kamień, stal, szkło,
- dopuszcza się 100% przeszkleń,
- dopuszcza się stosowanie materiałów: metal, szkło, kamień oraz kolorystyki: naturalnych kolorów materiałów oraz powłoki malarskie w kolorach: biały, niebieski, granatowy;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,1 do 0,15,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 0,3 do 3,6, w tym wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej od 0,3 do 0,6,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,2
- d) nasadzenia wzdłuż granicy z jednostką drogową 03.I.KDW w miejscu wskazanym na rysunku planu w formie szpaleru drzew liściastych wysadzanych w donicach, o wysokości do 4,5 m i jasnych liściach, dopuszcza się drzewa: klon odm. *globosum*, lipa,
- e) na części terenu oznaczonej symbolem OG.I.06/2 ustala się wymóg:

- zagospodarowania powierzchni placu w formie nawierzchni przepuszczalnej dostosowanej do ruchu pieszego;
- nasadzenia wzdłuż granic terenu szpaleru i grupy drzew lokalizowanych zgodnie z zasadą określona na rysunku planu,
- wzdłuż północnej, zachodniej i południowej granicy terenu dopuszcza się gatunki drzew liściastych: odmiany klonu o jasnych liściach, lipy, płatanów, miłorzębu, brzozy pożytecznej, formowane z odmian o ograniczonym wzroście do 10,0 m,
- nie dopuszcza się nasadzeń drzew iglastych;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych na terenach sąsiednich w tym w ul. Józefa Bema 01.I.KD.D oraz pl. Kościelny 02.I.KDW i Zaułek Kościelny 03.I.KDW,
- b) dojeżdża i wjazdy na posesje z ulic sąsiednich: Józefa Bema 01.I.KD.D oraz pl. Kościelny 02.I.KDW i Zaułek Kościelny 03.I.KDW;

6) warunki ochrony:

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

Rozdział 3. Tereny komunikacji drogowej – KD

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

1) przeznaczenie terenu:

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica jednoprzestrzenna z chodnikami obustronnymi,
- c) ustala się obowiązek zachowania istniejącej rzędnej ulicy,
- d) do zachowania granitowe płyty balastowe zamontowane w chodnikach,
- e) zadrzewienie ulicy dwustronne zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie odmian niskopiennych o docelowej wysokości do 7,0 m, odmian klonu o jasnych liściach, robinii. Drzewa istniejące (głogi) docelowo do wymiany zgodnie z wytycznymi i rysunkiem planu,
- f) oświetlenie lampami ulicznymi lokalizowanymi po obu stronach ulicy,
- g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników,
- h) dopuszczalna nawierzchnia asfaltowa jezdni;

3) organizacja ruchu – ruch jednokierunkowy w kierunku wschodnim z dopuszczeniem kontrapasa dla ruchu rowerowego, zatoka postojowa przy pierzei zabudowy na terenie SM.I.02 dla obsługi i zaopatrzenia obiektu, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) warunki ochrony:

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

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

1) przeznaczenie terenu:

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

3) organizacja ruchu – ruch jednokierunkowy w kierunku wschodnim z dopuszczeniem dwustronnego ruchu rowerowego, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) warunki ochrony:

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

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

1) przeznaczenie terenu:

ulica Zaułek Kościelny – droga wewnętrzna pieszojezdna obsługująca kwartały zabudowy, pełniąc jednocześnie funkcję pasażu miejskiego, strefa zamieszkania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

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

4) warunki ochrony:

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

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

1) przeznaczenie terenu:

ul. Józefa Bema, odcinek pomiędzy pl. Wolności i ul. Zaułek Kościelny – droga wewnętrzna, pełniąc jednocześnie funkcję pasażu miejskiego, strefa zamieszkania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ulica pieszojezdna,
- c) ustala się obowiązek zachowania istniejącej rzędnej,

- d) zadrzewienie ulicy dwustronne zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie odmian niskopiennych o docelowej wysokości do 7,0 m, odmian klonu o jasnych liściach, robinii pseudoakacji. Drzewa istniejące (głogi) docelowo do wymiany zgodnie z wytycznymi i rysunkiem planu,
 - e) do zachowania granitowe płyty balastowe zamontowane w chodnikach, nawierzchnia brukowa, kamienna,
 - f) oświetlenie lampami ulicznymi lokalizowanymi po obu stronach ulicy,
 - g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 3) organizacja ruchu – ruch dwukierunkowy, wzdłuż ulicy zakaz lokalizowania miejsc postojowych;
- 4) warunki ochrony:
teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w §7.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

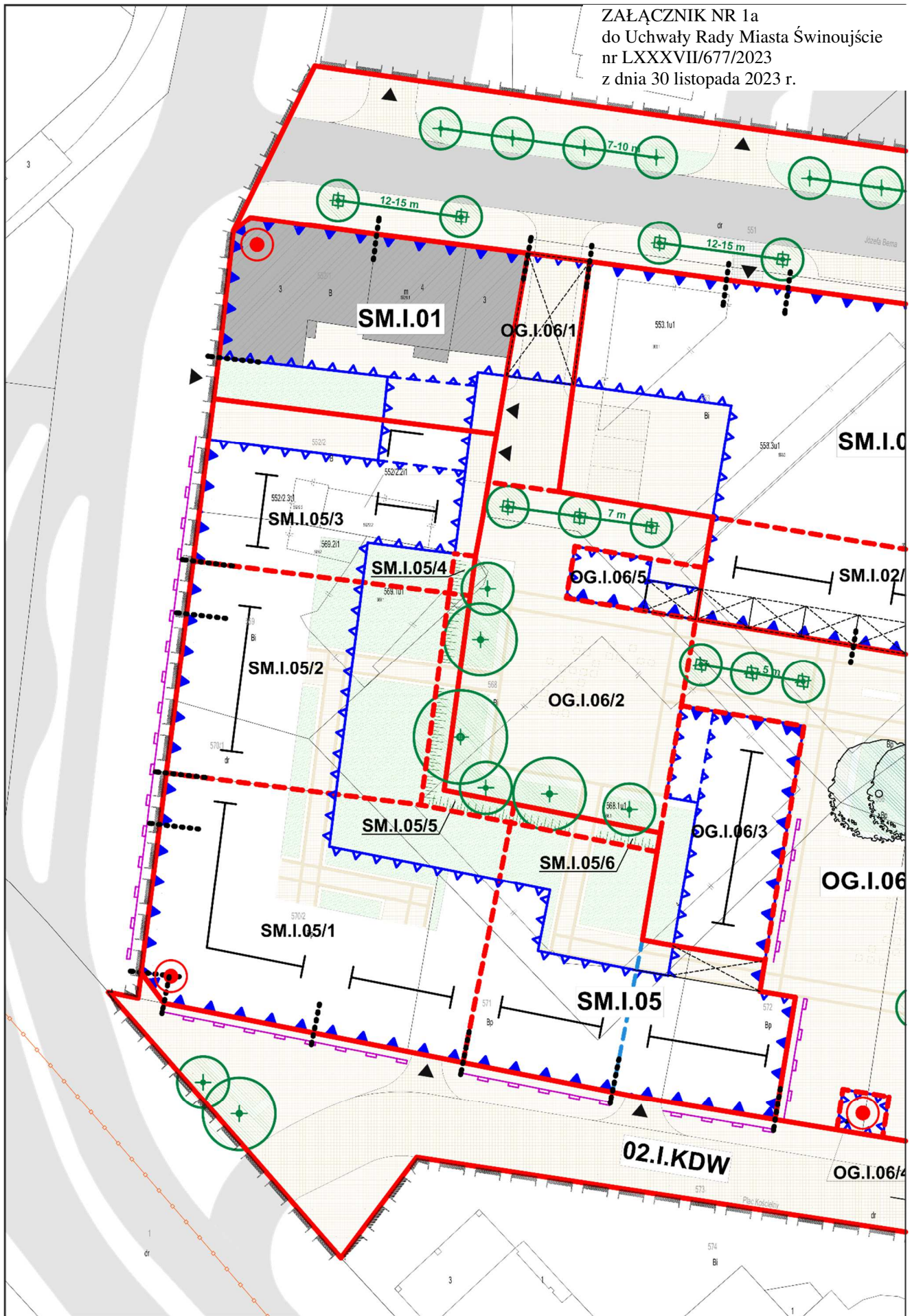
§ 57. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, z zastrzeżeniem określonym w § 37i, ust. 10 powyższej ustawy.

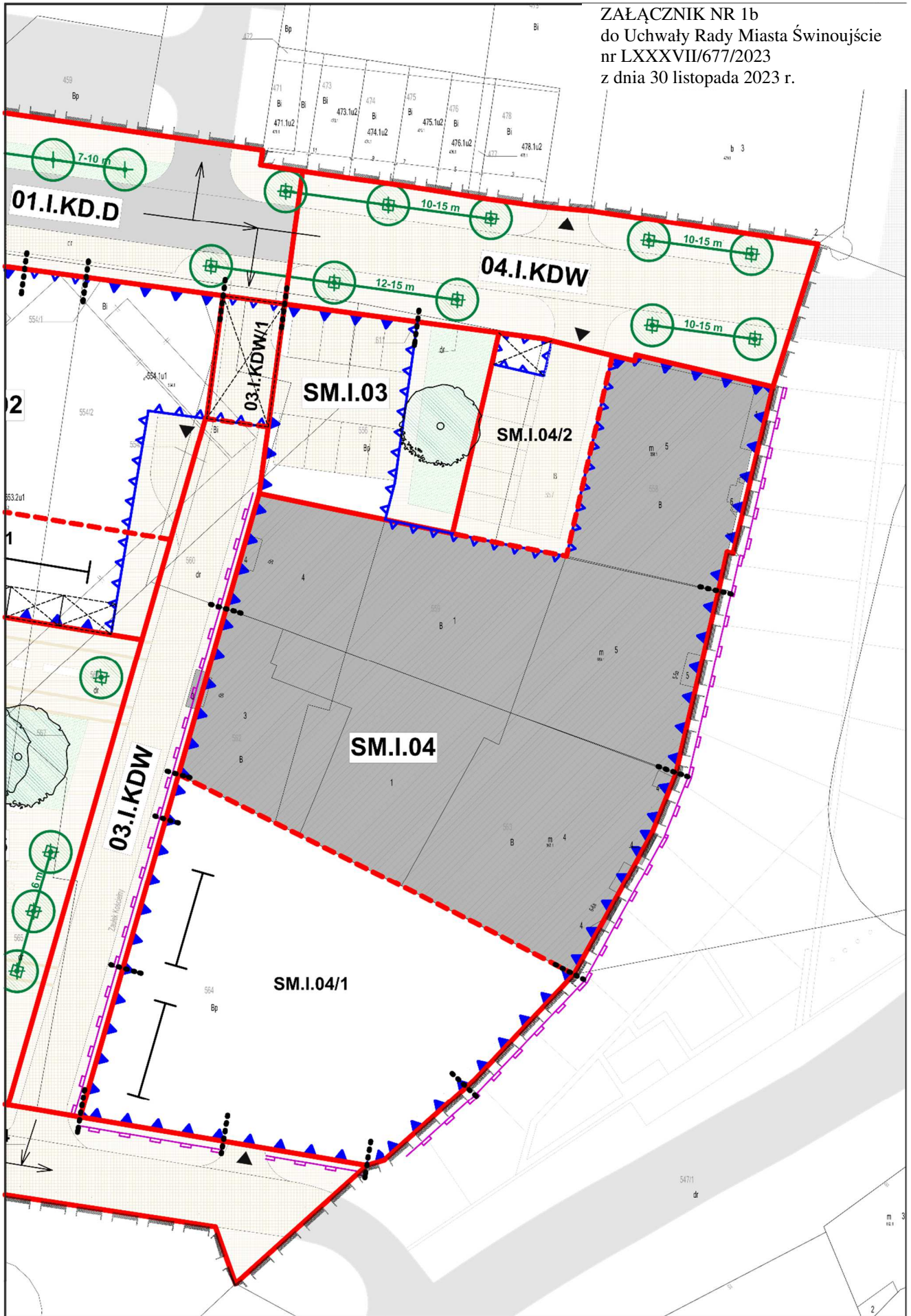
§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

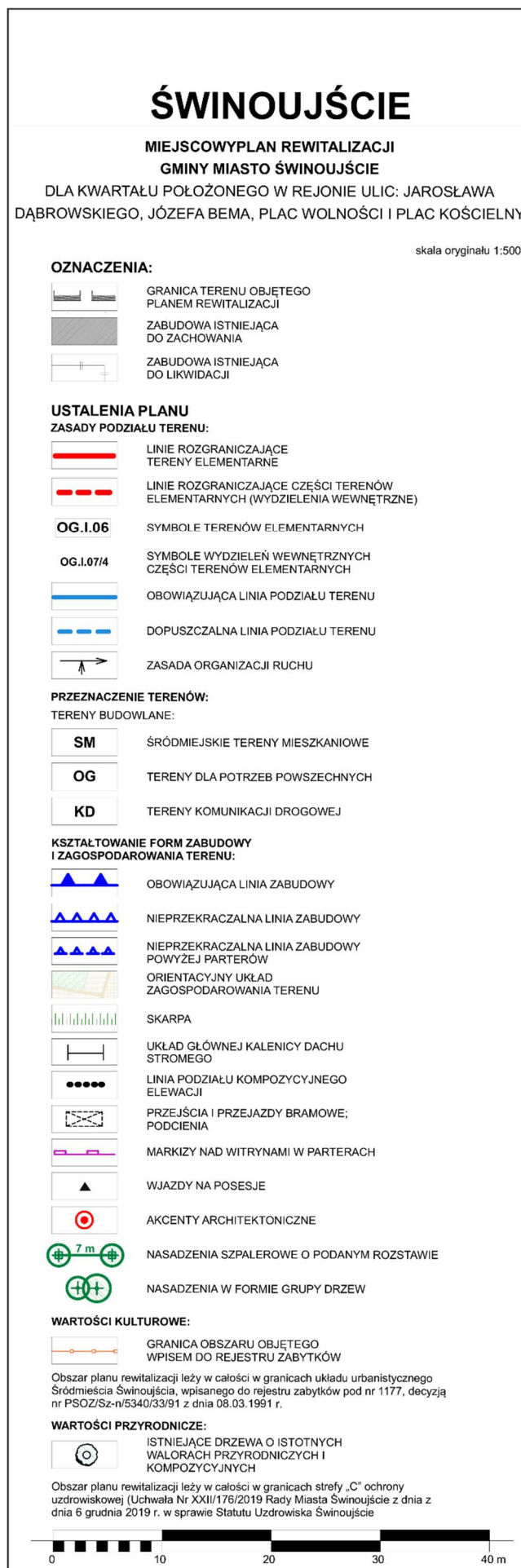
Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

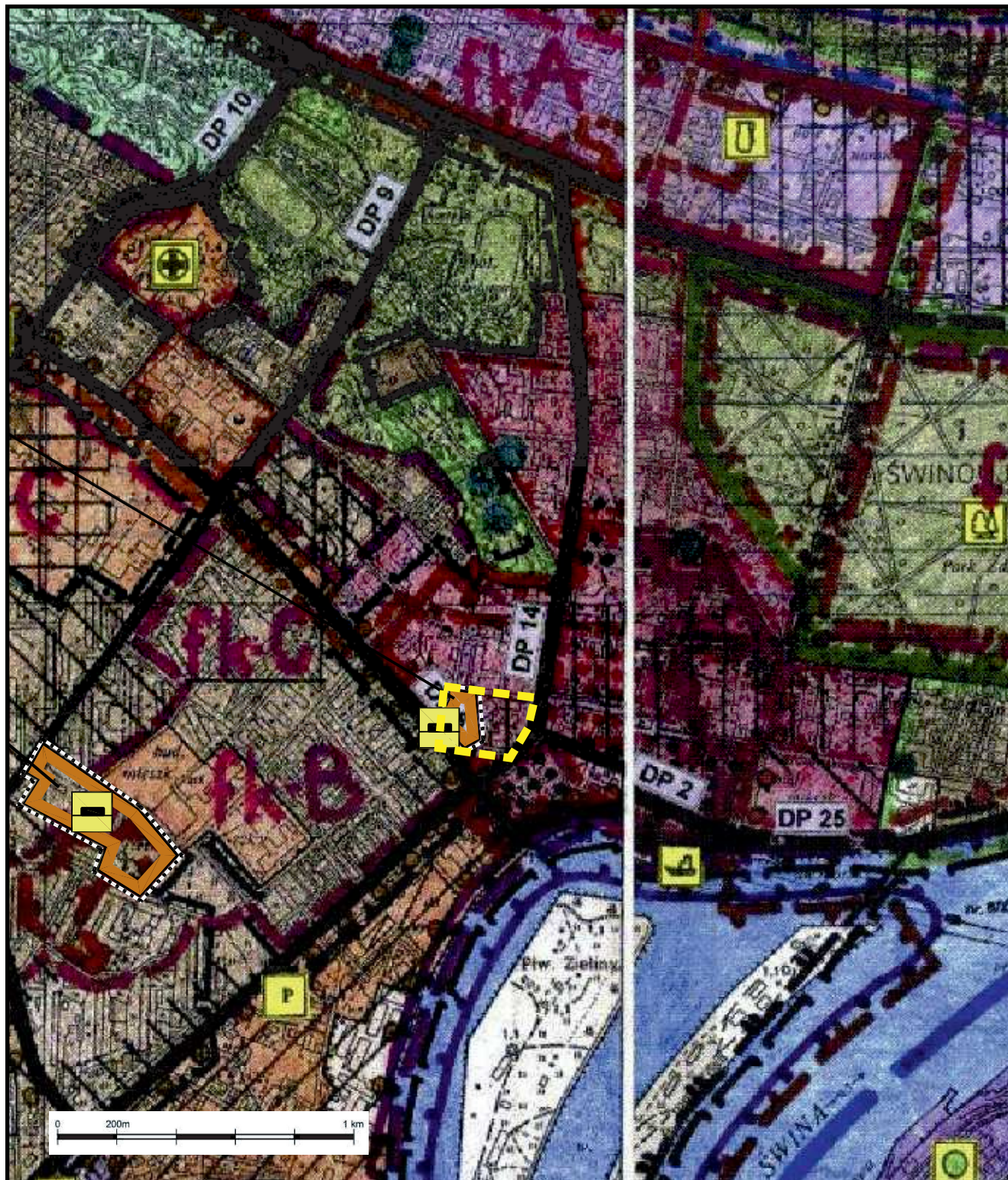





ZAŁĄCZNIK NR 1c
do Uchwały Rady Miasta Świnoujście
nr LXXXVII/677/2023
z dnia 30 listopada 2023 r.



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



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

OZNACZENIA

GRANICE

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

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

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

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE	
ISTNIEJĄCE	PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY

ŚRODOWISKO KULTUROWE

OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE	
ISTNIEJĄCE	WSKAZANE DO OCHRONY

FIZJONOMIA KRAJOBRAZU

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

GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO

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

KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI UZDROWISKOWEJ I TURYSTYKI

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

KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU I KOMUNIKACJI

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

KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA

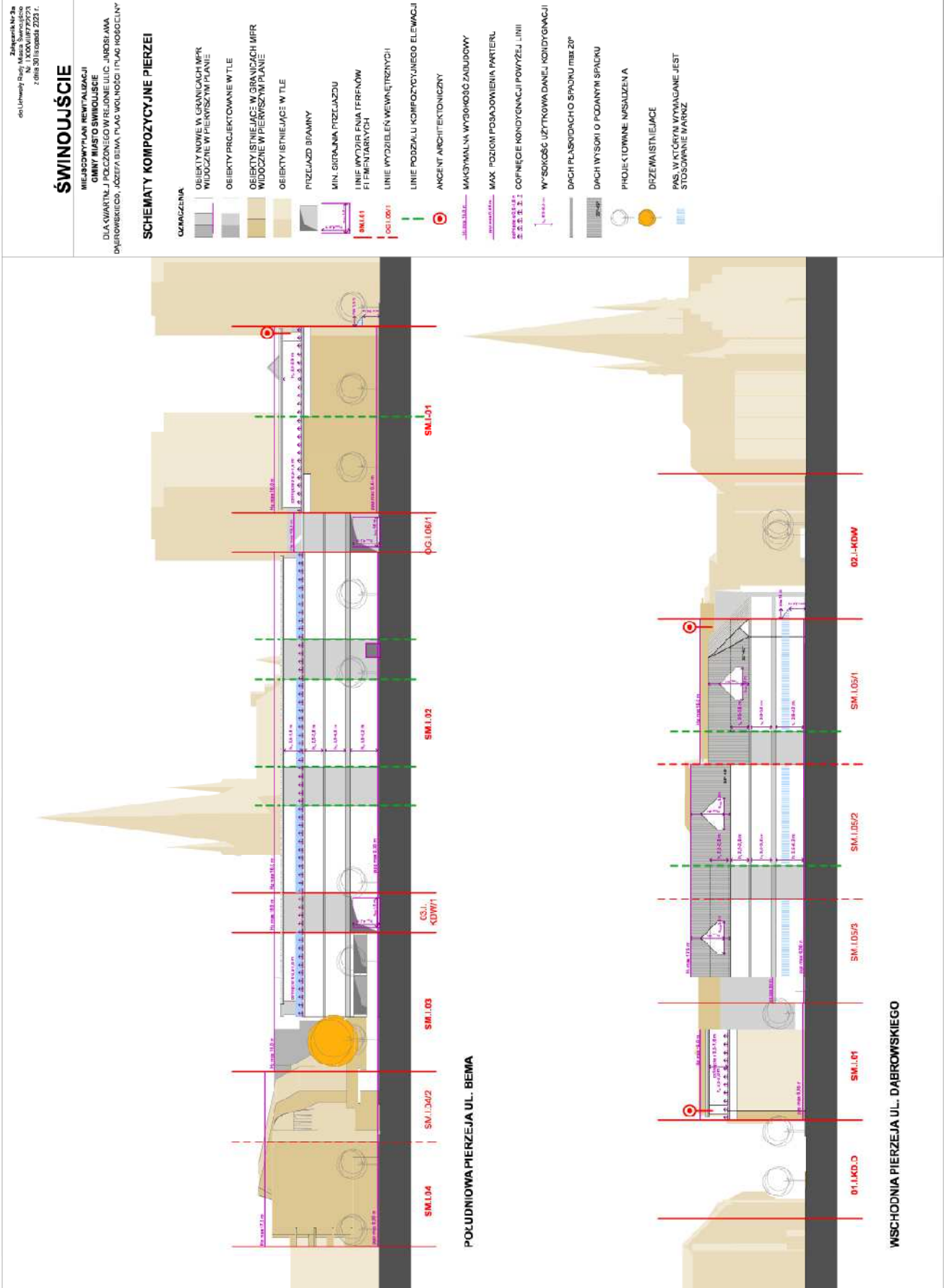
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	EKSTENSYWNY WYPAS ZWIERZĄT
	OBSZAR POZYSKIWANIA TRZCINY
	AGROTURYSTYKA
	OBSZARY WYLĄCZONE Z ZABUDOWY

REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

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

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2017r.

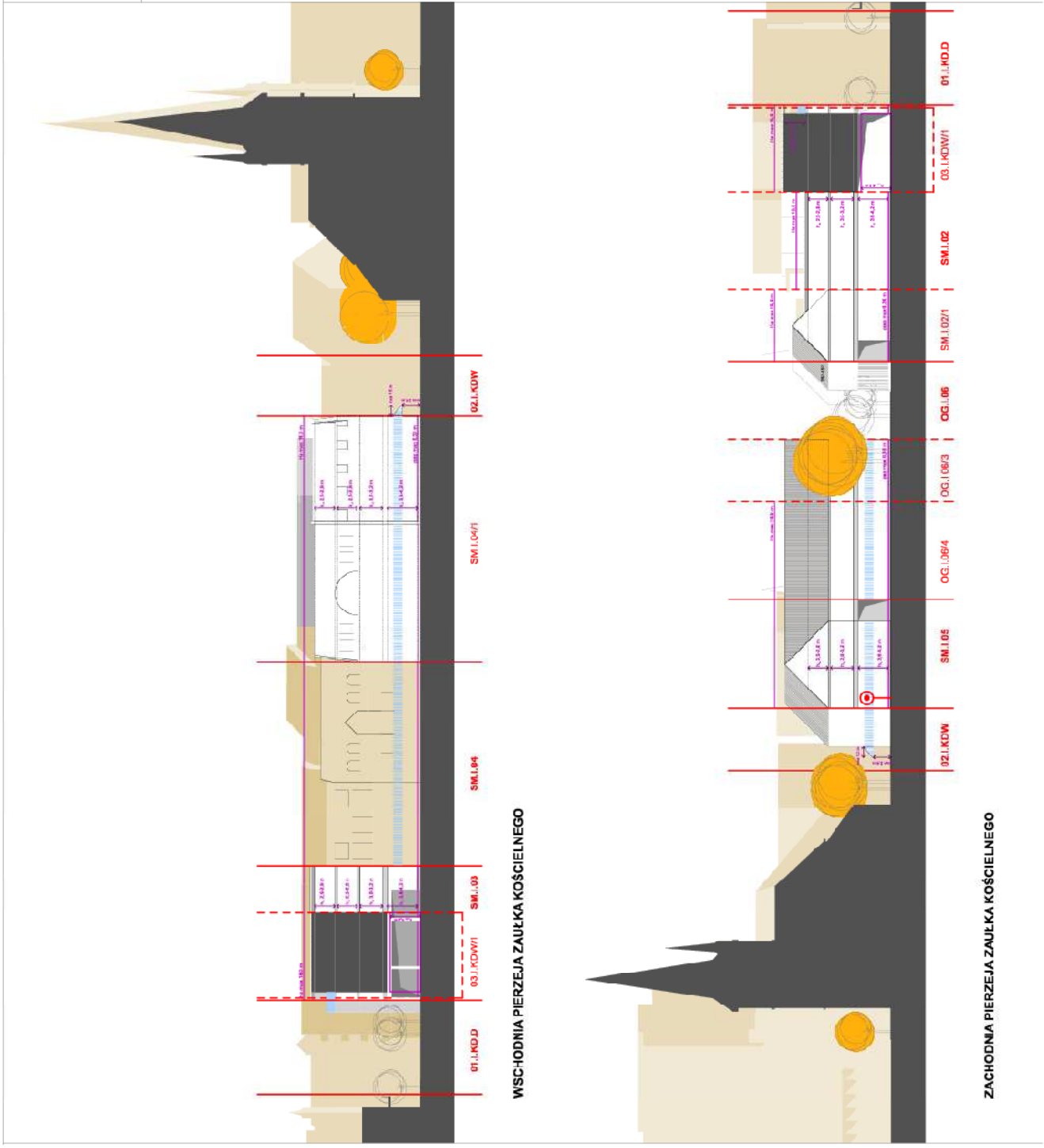
	GRANICA ZMIANY STUDIUM 2017 r.
	GRANICA KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
	STREFA ZAGROŻENIA = 5 kPa
	STREFA ZAGROŻENIA = 3 kPa
	STREFA ZAGROŻENIA = 1 kPa
	STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "WYDRŻANY"



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

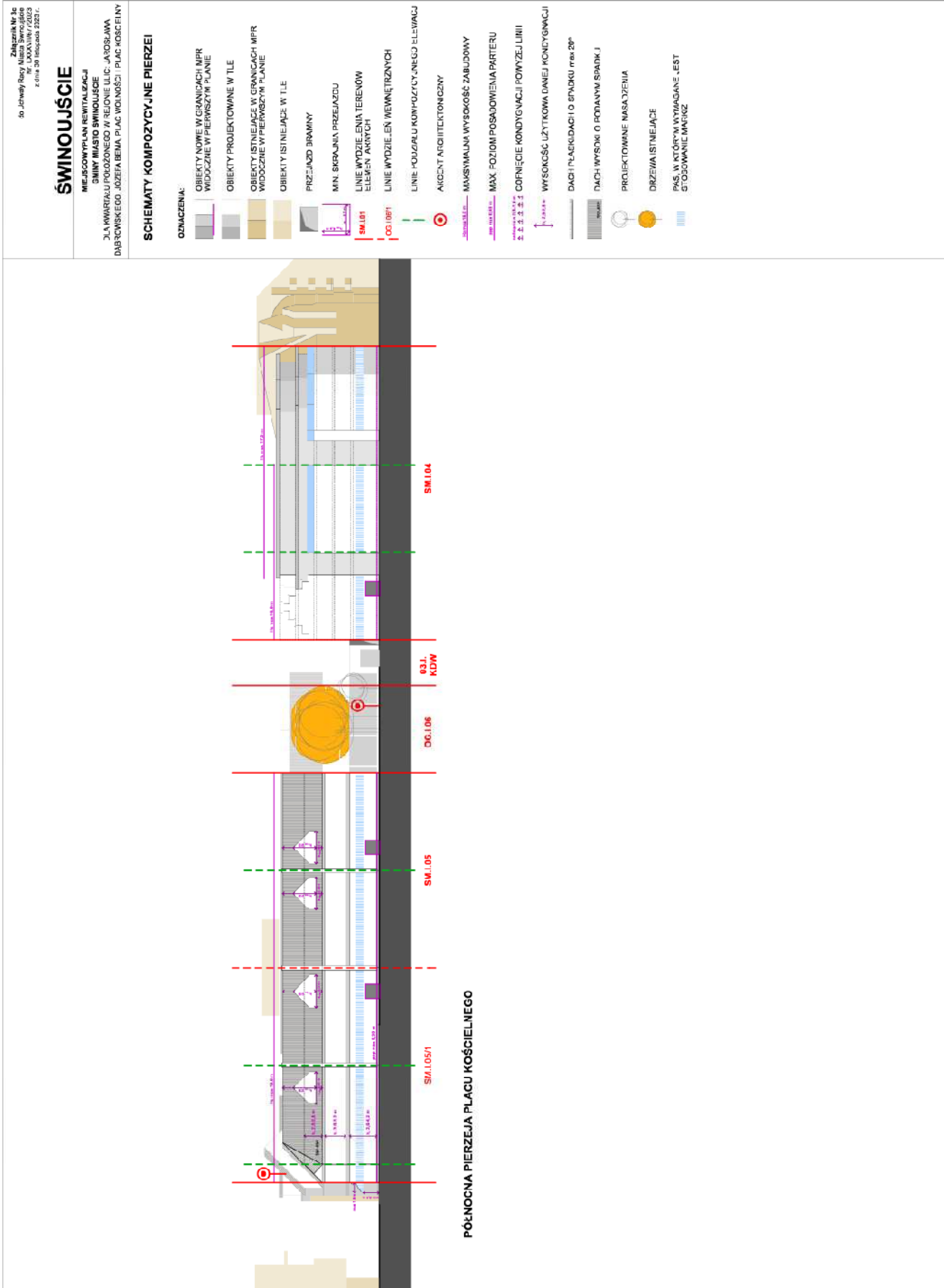
ŚWINOUJŚCIE
MIEJSCOWOŚCIAN REWITALIZACJI
GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE
KLAWIARSTWU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC JAROSŁAWA
DĄBROWSKIEGO, JÓZEFA BISSA, PLAC WOLNOŚCI I PLAC KOŚCIELNY

- SCHEMATY KOMPOZYCYJNE PIERZEI**
- OZNAČENIA:
- OBIEKTY NOWE W GRANICACH MPR WIDOCZNE W PIERWSZYM PLANIE
 - OBIEKTY PROJEKTOWANE W TLE
 - OBIEKTY ISTNIEJĄCE W GRANICACH MPR WIDOCZNE W PIERWSZYM PLANIE
 - OBIEKTY ISTNIEJĄCE W TLE
 - PRZEJAZD BRAMNY
 - WTR. SIŁKOWA PKŁ. JAKOJU
 - LINIE WYDZIAŁENIA TERENÓW FIZYKALNYCH
 - LINIE WYDZIAŁENIA WEWNĘTRZNYCH
 - LINIE PODZIAŁU KOMPOZYCYJNEGO ELEWACJI
 - AKCENT ARCHYTEKTONICZNY
 - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
 - WAX. POZ. OMI. POSADZIWIENIA PARTERU
 - COPNIECIE KONDYGNACJI POWYŻEJ LINII
 - WYSOKOŚĆ UŻYTKOWA DANEJ KONDYGNACJI
 - DACH: PŁASKI/DACH C. SPADKU max 20°
 - DACH: WYSOKI O PODANYM SPADKU
 - PROJEKTOWANIE NISZCZENIA
 - DRZEWA ISTNIEJĄCE
 - PAS, W KTÓRYM WYMAGANE JEST STOSOWANIE MARKIZ



WSCHODNIA PIERZEJA ZAULKA KOŚCIELNEGO

ZACHODNIA PIERZEJA ZAULKA KOŚCIELNEGO



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXVII/677/2023

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 30 listopada 2023 r.

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

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

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

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

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

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

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

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXVII/677/2023

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 30 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Świnoujście

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zalacznik6.gml

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

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

UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan rewitalizacji obejmuje teren położony w lewobrzeżnej części miasta, o powierzchni 1,35 ha, stanowiący kwartał w zabudowie śródmiejskiej.

Dla terenu objętego opracowaniem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 29 marca 2018 r. Rada Miasta Świnoujście podjęła uchwałę Nr LVI/420/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny*.

Projekt miejscowego planu rewitalizacji został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miasta Świnoujście, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tj. Dz.U.2022.1029), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu rewitalizacji ogłoszono w dniu 22 stycznia 2020 r. w „Głosie Szczecińskim”, a także przez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta (tablica w hallu urzędu oraz tablica przy Wydziale Urbanistyki i Architektury) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) rozpatrzono wnioski do miejscowego planu rewitalizacji w dniu 30 listopada 2020 r.
- 4) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:
 - a) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania oceny oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania uwag i wniosków do miejscowego planu rewitalizacji ogłoszono w „Głosie Szczecińskim”, który ukazał się w dniu 22 stycznia 2020 r., a także przez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta (tablica w hallu urzędu oraz tablica przy Wydziale Urbanistyki i Architektury) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - b) w dniu 27 stycznia 2020 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu. W odpowiedzi Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 18 lutego 2020 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu opinią sanitarną z dnia 14 lutego 2020 r. wskazały oczekiwany zakres i stopień szczegółowości prognozy.
 - c) po ponownym przeanalizowaniu zakresu planowanych zmian w dniu 27 stycznia 2021 r. wystąpiono o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do opracowywanego miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny do

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego na podstawie art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,

- d) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu w swoim piśmie z dnia 4 października 2021 r. stwierdził potrzebę przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla potrzeb miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny i podtrzymał zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko wyrażony we wcześniejszej opinii sanitarnej, natomiast Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w swoim piśmie z dnia 29 października 2021 r. uznał zasadność odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- e) W związku z przystąpieniem do sporządzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wniesiono jeden wniosek na podstawie art. 42 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 5) sporządzono projekt miejscowego planu rewitalizacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na podstawie art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) uzyskano opinię o projekcie miejscowego planu rewitalizacji Gminnego Komitetu Rewitalizacji i Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Urzędzie Miasta Świnoujście oraz opinie instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) uzgodniono projekt miejscowego planu rewitalizacji z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) uzyskano opinie o projekcie miejscowego planu rewitalizacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu w związku z art. 57 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt miejscowego planu rewitalizacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 31 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 23 sierpnia 2023 r. w „Głosie Szczecińskim”, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta (tablica w holu urzędu oraz tablica przy Wydziale Urbanistyki i Architektury) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście. W dniu 15 września 2023 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i art. 54 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 11) do 05 października 2023 r. wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu na podstawie art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) do 12 października 2023 r. wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz art. 40 ustawy o udostępnianiu

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;

- 13) uwagi dotyczące projektu planu rozpatrzone w terminie do 26 października 2023 r. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu rewitalizacji stanowi załącznik nr 4 do uchwały;
- 14) nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem miejscowego planu rewitalizacji jest ustalenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenu, w tym przestrzeni publicznych oraz kształtowania zabudowy dla śródmiejskiego kwartału zlokalizowanego w obszarze rewitalizacji wyznaczonym Uchwałą Nr XXXXVIII/296/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 11 maja 2017 r. W miejscowym planie rewitalizacji określona została lokalizacja inwestycji polegających na budowie lub przebudowie budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Wyrys ze Studium stanowi załącznik Nr 2 do uchwały. W Studium w granicach opracowania wskazane zostały tereny przeznaczone na koncentrację usług, które ustalają dominujące funkcje oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu. Ustalenia miejscowego planu rewitalizacji nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- Na potrzeby planu w § 5 zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 4 uchwały, co precyzuje interpretację treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i dowolność w kształtowaniu zagospodarowania terenów.
- W § 7 ÷ § 29 zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:
 - tereny budowlane:
 - SM** – śródmiejskie tereny mieszkaniowe,
 - OG** – tereny dla potrzeb powszechnych,
 - tereny komunikacji:
 - KD** - tereny komunikacji drogowej.Stosowanie ustalonych zasad w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawarto zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniające konkretną lokalizację, jej walory architektoniczne i krajobrazowe oraz sąsiedztwo. Określono m.in.: przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu oraz informację o wymogach ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Kwartał objęty miejscowym planem stanowi fragment śródmiejskiego układu urbanistycznego, który wraz z historyczną zabudową i zielenią wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A 1177. Ponadto teren ten położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

- Teren planu leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
- Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- W planie ustalone zostały minimalne liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W § 42 pkt 2 wskazano na potrzebę zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożarów z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż sąsiednich ulic.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

- Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele dążą do zachowania oraz ochrony walorów krajobrazowych i kulturowych tej części miasta, przy wsparciu rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem oraz uporządkowaniu układu funkcjonalno - przestrzennego.
- Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji...*”.

Prawo własności.

- Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów tj. prawa do dysponowania terenami na cele zgodne z obowiązującym planem.
- W związku z koniecznością uporządkowania struktury przestrzennej kwartału niezbędna jest zmiana parcelacji terenu. W związku z powyższym ustalenia planu powodują konieczność zamiany terenów lub ich wykupienia na rzecz Gminy-Miasta Świnoujście.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgadnianiu z właściwymi organami odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi charakterystycznymi cechami analizowanego obszaru, determinującymi sposób docelowego wykorzystania przestrzeni, jest jego położenie w obrębie ukształtowanego historycznie i objętego ochroną konserwatorską ścisłego centrum miasta. Historyczna zabudowa kwartału uległa w większości zniszczeniu w wyniku działań wojennych i nie została w pełni odtworzona. Struktura przestrzenna kwartału została zatarta poprzez jego zabudowane parterowymi obiektami handlowymi o niskim standardzie. Rewaloryzacja kwartału i jego włączenie w układ miejskich przestrzeni publicznych o najwyższym standardzie oraz właściwe powiązanie komunikacyjne z terenami sąsiednimi wymagają nowych standardów urbanistycznych. Przekształcenie terenu musi następować w zgodzie z wymogami odpowiadającymi nowemu sposobowi użytkowania, w tym ze szczególnym uwzględnieniem systemu przestrzeni publicznych i ochrony sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz.977 ze zm.) oraz art. 29 i 30 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), projekt planu był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, w szczególności:

- o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w „Głosie Szczecińskim”, który ukazał się w dniu 22 stycznia 2020 r., a także przez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta (tablica w hallu urzędu oraz tablica przy Wydziale Urbanistyki i Architektury) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 31 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 23 sierpnia 2023 r. w „Głosie Szczecińskim”, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta (tablica w hallu urzędu oraz tablica przy Wydziale Urbanistyki i Architektury) i na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście. W dniu 15 września 2023 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i art. 54 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- do 05 października 2023 r. wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu na podstawie art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- do 12 października 2023 r. wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz art. 40 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo zawierające trzy uwagi do planu – zgodnie z dołączonym do dokumentacji planistycznej wykazem uwag.

Prezydent Miasta Świnoujście rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 42 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi stanowi załącznik Nr 4 do projektu uchwały. Rozpatrzenie wniesionych uwag, nie spowodowało konieczności powtórzenia procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W § 45 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów oraz zasad i standardów ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem wniosków właścicieli działek. W planie wskazane zostały tereny o kategorii: tereny budowlane, w tym **SM - śródmiejskie tereny mieszkaniowe** przeznaczone na cele funkcji mieszkaniowej oraz usługowej właściwej dla strefy śródmiejskiej i **OG - tereny dla potrzeb powszechnych** służące realizacji funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej, oraz tereny komunikacji drogowej.

Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu rewitalizacji były podstawą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan obejmuje kwartał położony w ścisłym centrum miasta, w obrębie śródmiejskiego układu urbanistycznego, wpisanego wraz z historyczną zabudową i zielenią do rejestru zabytków pod nr A 1177, położony w strefie C ochrony uzdrowiskowej. Obecny sposób zagospodarowania kwartału jest w znacznej mierze chaotyczny i substandardowy, a kompozycja urbanistyczna jest niezgodna z historyczną. Ustalenia planu umożliwiają odtworzenie zabudowy obrzeżnej kwartału zgodnej z historycznymi wytycznymi kompozycyjnymi oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznych o wysokim standardzie, odpowiadających reprezentacyjnemu charakterowi ścisłego centrum miasta.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2018 roku. W jej wyniku Rada Miasta w Świnoujściu podjęła uchwałę Nr LIX/440/2018 z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia” i planów miejscowych. Projekt miejscowego planu rewitalizacji miasta Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny jest zgodny z wynikami analizy jako wynikający z aktualizacji polityki przestrzennej miasta wyrażonej w zamiarze sporządzenia planów miejscowych służących uporządkowaniu kwartałów śródmiejskich (§ 3, pkt 2 uchwały). Ustalony w niniejszym planie kierunek przekształceń zagospodarowania terenu jest zgodny ze wskazanym w obowiązującym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny*”. Prognoza ta wykazała, że w perspektywie pięcioletniej koszty gminy związane z realizacją planu nie zostaną w pełni pokryte z prognozowanych przychodów. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu, a projekt odpowiada wymaganiom stawianym w art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. projekt miejscowego planu rewitalizacji miasta Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny kwalifikuje się, biorąc pod uwagę skutki finansowe, do uchwalenia przez Radę Miasta Świnoujście.