Poz. 73

UCHWAŁA NR XXXIX/323/98
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 17 marca 1998 r.

w sprawie zmiany w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady" w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala zmianę w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady" w Międzyzdrojach uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr V/34/92 z dnia 30 maja 1992 r. dotyczącą terenu w rejonie: Park, ulicy 1000–lecia Państwa Polskiego, ulicy Krasickiego, ulicy Książąt Pomorskich, ulicy Traugutta.

Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE

Część 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/223/97 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 stycznia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Promenady" w Międzyzdrojach dla terenu położonego w rejonie: Park., ul. 1000–lecia Państwa Polskiego, ul. Krasickiego, ul. Książąt Pomorskich, ul. Traugutta, przedmiotem zmiany planu jest nowe przeznaczenie i określenie sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w zmienianym planie symbolami, polegające między innymi na:

1) **5 ZP** – określeniu nowego sposobu zagospodarowania tej części parku z możliwością modernizacji istniejącego budynku DW „Mera–Refa",
2) **27 MP, UT** – korekcie planu w celu uporządkowania terenu wokół istniejącej zabudowy,
3) **01 KLG** – likwidacji drogi 01 KLG na odcinku od ulicy Traugutta do ulicy Krasickiego,
4) **03 KD** – określeniu nowej funkcji ulicy i zasad jej obsługi.

§ 2.

Opracowana zmiana planu zgodnie z w/w uchwałą reguluje:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
4) granice i zasady zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 3.

1. Obszar objęty zmianą planu obejmuje:
   1) teren zabudowany położony pomiędzy ulicami: Książąt Pomorskich i 1000–lecia Państwa Polskiego,
   2) część wschodnią Parku Zdrojowego położoną pomiedzy ulicami 1000–lecia Państwa Polskiego i Książąt Pomorskich,
   3) ulice lokalne obsługujące w/w rejon.
2. Granica opracowania zmiany planu pokazana została na rysunku stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

Część 2.
GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 4.

1. Część stanowiąca planu składa się z:
   1) części opisowej – tekstu ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
   2) rysunku projektu planu stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako załącznik nr 1 (oryginał w postaci wydruku w skali 1:500 na podkładzie mapowym numerycznym przyjętym przez WODGiK – Filia w Świnoujściu pod KERG Nr 1118/96, zgłoszenie – Karta Rejestracyjna Informatycznej Kopii Wtórnika Nr 551/96, zaś pomniejszenie do publikacji w Dzienniku Urzędowym wykonano jako wydruk bez skali rysunku planu na podkładzie mapowym numerycznym, opracowanym w redakcji dla skali 1:500).
2. Treść części opisowej odnoszona jest do plansz graficznych, natomiast część graficzna znajduje wyjaśnienie w tekście planu. Zestawienie obydwu części stanowi całość opracowania umożliwiającą prawidłową interpretację ustaleń planu.

§ 5.

1. Ustalenia planu dotyczące zasad zagospodarowania składają się z:
   1) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem,
   2) ustaleń szczegółowych dotyczących terenów elementarnych wydzielonych z terenu opracowania.
2. Do poszczególnych jednostek elementarnych mają zastosowanie obydwa poziomy ustaleń, w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

§ 6.

Ilekroć w niniejszej uchwale występuje termin:
1) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę; wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie poza tę linię jest niedopuszczalne,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna,
3) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy (PZ)** – należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu,
4) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy (IZ)** – należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu,
5) **minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych (TZ)** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych do całkowitej powierzchni terenu,
6) **maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy (HZ)** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonych części budowli (nie wliczając wysokości masztów i urządzeń teletransmisyjnych), podanej ilości kondygnacji oraz odpowiadającej im wysokości podanej w metrach powyżej poziomu terenu i odpowiadającej jej wysokości w metrach nad poziomem morza – np. IV kond. HZ = 15,0 m p.p.t. = HZ = 17,0 m n.p.m,
7) **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, na rysunku planu poprowadzone są po obowiązujących liniach podziałów geodezyjnych,
8) **linie podziału geodezyjnego** – należy przez to rozumieć określone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane; linie projektowanego podziału dzielą się na **obowiązujące** linie podziału i linie podziału **dopuszczalnego**, przy czym obowiązująca linia podziału określa zobowiązanie do przeprowadzenia podziału geodezyjnego zgodnego z tą linią, zaś linia podziału dopuszczalnego oznacza dopuszczenie takiego podziału jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

Część 1.
USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

§ 7.

Ustala się przeznaczenie terenów objętych zmianą planów jako:
1) **CM** – tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług będące terenami budowlanymi,
2) **ZP** – tereny parków i skwerów będące terenami niebudowlanymi.

§ 8.

1. **Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług (CM)** służą przede wszystkim lokalizacji obiektów handlowych, gastronomicznych, organizacji gospodarczych, administracyjnych i społecznych.
2. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się lokalizowanie:
   1) obiektów biurowych i administracyjnych,
   2) obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym związanym z funkcją uzdrowiskową,
   3) hoteli i pensjonatów, w tym mieszkanie dla właściciela lub administratora obiektu,
   4) obiektów handlu detalicznego, gastronomii i rozrywkowych,
   5) budynków mieszkaniowych i mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach,
   6) garaży i miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce,
   7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, nawet – jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne powierzchnie oraz urządzeń związanych z eksploatacją tych budynków i obiektów, tj. urządzeń obsługi technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na tym terenie (takich jak np. stacje transformatorowe, stacje hydroforowe, studzienki telekomunikacyjne, zbiorniki i urządzenia na gaz płynny przeznaczony na cele bytowe, zbiorniki i urządzenia na olej opałowy, altany śmietnikowe, placyki gospodarcze, trzepaki z ławeczką, garaże i pomieszczenia techniczno–magazynowe i inne) określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46 i Nr 118, poz. 574, oraz z 1996 r. Nr 45, poz. 200) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 4 kwietnia 1996 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   8) ogólnodostępnych garaży i parkingów dla samochodów osobowych w liczbie do 10 miejsc postojowych,
   9) ulic układu obsługującego,
   10) zieleni ogólnodostępnej.
3. W szczególności na terenach centralnych miasta i strefach koncentracji usług nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów ogólnie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów centralnych miasta jest niedopuszczalne, chyba, że jest ono dopuszczone ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego.

§ 9.

1. **Tereny Parków i Skwerów (ZP)** stanowią ogólnodostępne tereny zieleni komponowanej. Parki i skwery są głównym elementem systemu zieleni miejskiej, który powinien zapewnić:
   1) możliwość wypoczynku codziennego i świątecznego mieszkańcom miasta,
   2) powiązanie z otaczającymi miasto terenami otwartymi i leśnymi.
2. Parki miejskie oraz dawne parki i skwery są ważnym elementem kształtującym kompozycję i charakter przestrzeni zurbanizowanej oraz mają korzystny wpływ na poprawę mikroklimatu. Parki i skwery służą wypoczynkowi mieszkańców oraz są atrakcją dla zwiedzających. Dla zabytkowych założeń parkowych wymagających specjalnej ochrony, wyznaczono w planie strefy ochrony. Parki te wymagają sporządzenia projektów rewaloryzacji, a ich urządzenie musi nawiązywać do historycznego rozplanowania i charakteru. Tereny parków i skwerów należy chronić przed innym użytkowaniem. Na terenie parków i skwerów można lokalizować elementy urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury.

§ 10.

Na terenach **CM** dopuszcza się adaptację istniejących i realizowanych obiektów na funkcje zgodne z ustaleniami dla tych terenów, określonymi w niniejszej uchwale.

Część 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA

§ 11.

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach **(CM)** należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią ilość miejsc parkingowych (usytuowanych w poziomie terenu lub zespołu garaży podziemnych lub nadziemnych samodzielnych lub sytuownych z obiektami projektowanymi i modernizowanymi) w ilości:

1) 1 miejsce parkingowe na każde 4 łóżka w obiektach pensjonatów i hoteli,
2) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
3) 1 miejsce parkingowe na każde 30–40 m² powierzchni użytkowej w obiektach biurowych i administracyjnych.

2. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce, inwestor jest zobowiązany zrealizować miejsca parkingowe na terenie wskazanym i uzgodnionym z Zarządem Miejskim w Międzyzdrojach. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

3. Przed przystąpieniem do realizacji planu Zarząd Miejski powinien wyznaczyć na terenie miasta lokalizację terenów pod miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 12.

Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem w zasięgu strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B" oraz sąsiedztwo strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A" obowiązuje wymóg opiniowania dokumentacji projektowej z organami administracji państwowej szczebla wojewódzkiego, właściwymi w zakresie ochrony dóbr kultury. W strefie, którą objęty jest obszar opracowania ochronie podlegają zasadnicze elementy układu urbanistycznego i obiekty o wysokiej wartości kulturowej.

§ 13.

Lokalizacja nowych obiektów lub rozbudowa i modernizacja obiektów istniejących lub zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach określonych w planie jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczeń możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów.

Część 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 14.

1. Należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenu opracowania z ulic układu lokalnego: Książąt Pomorskich (KLG: 12 m), Traugutta (KD: 12 m) i Krasickiego (KD: 12 m) oraz inżynieryjną z istniejących sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w tych, których linie regulacyjne nie ulegają zmianie w stosunku do przyjętych dotychczasowym planem szczegółowym „Promenady".

2. Wyłączenie części ulicy 1000–lecia Państwa Polskiego w obszarze Parku Zdrojowego z ruchu kołowego, może nastąpić po korekcie docelowego układu komunikacyjnego w skali miasta.

3. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów Obrony Cywilnej.

4. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić docelowe zagospodarowanie ulic sąsiednich z wprowadzeniem strefy uspokojonego ruchu, co zmniejszy uciążliwe oddziaływania hałasu na pensjonariuszy i mieszkańców.

§ 15.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) ustala się podłączenie do istniejącej sieci średniego napięcia,
2) na obszarze inwestycji należy przewidzieć budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb zabudowy.

§ 16.

Zaopatrzenie w gaz:
1) istnieje konieczność rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia,
2) przyłączenie odbiorców z sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych,
3) dla budynków o ograniczonych możliwościach doprowadzenia instalacji gazowej należy przewidzieć podłączenie urządzeń kuchennych do instalacji elektrycznej.

§ 17.

Zaopatrzenie w ciepło:
1) utrzymanie systemu lokalnych źródeł ciepła,
2) ustala się zakaz korzystania ze źródeł ciepła przystosowanych do opalania paliwem stałym,
3) ustala sie konieczność stosowania paliw ekologicznych (gaz ziemny typu GZ–50, olej opałowy typu „ekoterm") do opalania w urządzeniach energetyczno–grzewczych,

4) nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm NSD w zakresie rodzaju i ilości zanieczyszczeń emitowanych z wszelkich obiektów inżynierskich na terenach specjalnie chronionych oraz na poszczególnych kondygnacjach różnego typu zabudowy mieszkaniowej,
5) przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno–prawnego w zakresie ochrony powietrza zakończonego wydaniem decyzji o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń.

§ 18.

Telekomunikacja – w miarę potrzeby planuje się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji oraz zwiększenie pojemności centrali.

§ 19.

Zaopatrzenie w wodę:
1) ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej sieci wodociągowej,
2) dla wyższych budynków należy przewidzieć hydrofornie wbudowane,
3) bilans zaopatrzenia w wodę musi wynikać z bilansu sporządzonego dla całego miasta; przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy potwierdzić możliwość zaopatrzenia projektowanych budynków w wodę w ramach bilansu wodnego dla całego miasta i bilansu zasobowego istniejącego ujęcia wody w Międzyzdrojach,
4) projektowane zmiany w planie powodujące zwiększenie koncentracji zabudowy należy dostosować do możliwości zaopatrzenia Międzyzdrojów w wodę zdatną do picia i na potrzeby gospodarcze.

§ 20.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej sieci kanalizacyjnej (dotyczy ścieków sanitarnych i wód opadowych).
2. Obowiązuje pełna hermetyzacja ścieków i odcieków z projektowanych obiektów, z uwagi na występowanie w podłożu gruntów przepuszczalnych.

Część 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 21.

Ustala się wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji i sposobów kształtowania zabudowy, przyjmuje się analogicznie jak dla sąsiedniej zabudowy historycznej:
1) zabudowę wolnostojącą należy sytuować w centralnej części działek zgodnie z tradycyjną zasadą kształtowania zabudowy,
2) zachowuje się istniejącą siatkę ulic oraz podziały parcelacyjne zgodnie z układem historycznym,
3) ustala się zasadę kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z charakterem krajobrazu miejskiego w nadmorskiej, zabytkowej części miasta.

§ 22.

Ustala się zasady kształtowania formy architektonicznej zabudowy dla obiektów nowoprojektowanych oraz dla obiektów istniejących oraz wymagających przebudowy i modernizacji w zakresie wysokości budynku, nachylenia i układu dachu, proporcji i sposobu kształtowania elewacji, charakteru detalu:
1) zaleca się utrzymanie wysokości zabudowy równej wysokości historycznej zabudowy sąsiedniej,
2) zaleca się stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia 30° i 45° z akcentami w postaci lukarn i wieżyczek,
3) zaleca się akcentowanie narożników budynków w formie wieżyczek w budynkach usytuowanych w narożniku ulic,
4) zaleca się kształtowanie bryły i detalu w sposób nawiązujący do historycznych wzorów budownictwa kurortowego: bogato rozrzeźbiona bryła wzbogacona o elementy balkonów, werand, wykuszy, lukarn oraz fryzów i gzymsów,
5) zaleca się przekształcenia formy budynków istniejących, niedostosowanych formą do zabudowy właściwej dla kurortu,
6) projektowana zabudowa powinna podkreślać charakter i walory strefy kurortowej poprzez sposób usytuowania, gabaryty i formę architektoniczną, wykończenie i sposób zagospodarowania terenu,
7) zaleca się stosowanie wejść do budynku na poziomie parteru.

§ 23.

1. Należy dążyć do uporządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez likwidację obiektów obniżających walory krajobrazowe i standard otoczenia.
2. Ustala się kształtowanie garaży jako wbudowanych (dla noworealizowanej zabudowy) lub lokalizowanych w liniach regulacyjnych (dla zabudowy istniejącej).

Rozdział III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 24.

Dla terenu ZP.01,1 o powierzchni 0,80 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Tereny parków i skwerów – zieleń publiczna – ZP.
2) **Zasady i warunki parcelacji terenu.**
Utrzymuje się istniejący podział geodezyjny działki.
3) **Kształtowanie zabudowy.**
Zakaz lokalizacji trwałej zabudowy kubaturowej.
4) **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) teren wymaga opracowania planu rewaloryzacji, który zapewni utrzymanie charakteru terenu jako parku miejskiego zakładanego dla potrzeb nadmorskiego kurortu,
   2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów małej architektury, ażurowych o wysokości do 3 m kształtowanych jako elementy aranżacji parku jak np. altany, pergole, trejaże,
   3) ochrona starodrzewu wyznaczającego przebieg alei, a w szczególności istniejących okazów cisów i bluszczów,
   4) kształtowanie nawierzchni i elementów zagospodarowania ciągów spacerowych zgodnie z zasadami kształtowania stref wyciszonego ruchu:
      a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
      b) zaleca się nasadzenia wzdłuż ciągu spacerowego,
      c) dopuszcza się ruch rowerowy,
   5) etap szczegółowych prac projektowych i realizacyjnych należy poprzedzić opracowaniem szczegółowej inwentaryzacji zieleni na tym obszarze.
5) Całość terenu jest fragmentem Parku Zdrojowego będącego dobrem kultury wpisanym do rejestru zabytków województwa szczecińskiego i znajduje się w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 25.

Dla terenu ZP.01.2 o powierzchni 0,15 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Parkowy ciąg pieszy – tereny parków i skwerów, tereny zieleni publicznej ZP.
2) **Zasada parcelacji terenu.**
Utrzymuje się położenie w granicach działki Parku Zdrojowego w ramach terenu ZP.01.1 i dopuszcza się wydzielenie terenu ZP.01.2 jako ciągu pieszego.
3) **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) włączenie terenu ciągu pieszego w projekt rewaloryzacji całości Parku Zdrojowego,
   2) kształtowanie nawierzchni, elementów zagospodarowania terenu, zieleni zgodnie z zasadami kształtowania stref wyciszonego ruchu,
      a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
      b) zalecane zadrzewienie podkreślające przebieg ciągu spacerowego,
      c) dopuszcza się ruch rowerowy na specjalnie wydzielonych ścieżkach rowerowych,
   3) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
   4) w pasie alei spacerowej ZP.01.2 dopuszcza się sytuowanie przenośnego wyposażenia ogródków kawiarnianych (stoliki, parasole, krzesła, kwiatony, ruchome ogrodzenia i reklamy świetlne, itp.),
   5) ochrona starodrzewu wyznaczającego przebieg alei, a w szczególności istniejących okazów cisów i bluszczów,
   6) etap szczegółowych prac projektowych i realizacyjnych należy poprzedzić opracowaniem szczegółowej inwentaryzacji zieleni na tym obszarze.
4) Teren stanowi fragment Parku Zdrojowego będącego dobrem kultury wpisanym do rejestru zabytków województwa szczecińskiego i znajduje sie w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 26.

Dla terenu ZP.01.3 o powierzchni 0,01 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Ciąg spacerowy – tereny parków i skwerów, tereny zieleni publicznej ZP.

2) **Zasada parcelacji terenu:**
1) wydzielenie terenu z pasa drogi publicznej (z ulicy 1000–lecia Państwa Polskiego na odcinku: od ulicy Krasickiego do zjazdu z promenady),
2) dopuszczenie istniejącego podziału geodezyjnego na odcinku styku terenów ZP.01.1 i ZP. 01.3.

3) **Zasady zagospodarowania terenu:**
1) kształtowanie nawierzchni, elementów zagospodarowania terenu, zieleni zgodnie z zasadami kształtowania stref wyciszonego ruchu:
a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
b) zalecane zadrzewienie podkreślające przebieg ciągu spacerowego,
c) dopuszcza się ruch rowerowy na specjalnie wydzielonych ścieżkach rowerowych,
2) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,

4) Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 27.

Dla terenu CM.02 o powierzchni 0,76 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług CM.

2) **Kształtowanie zabudowy:**
Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy poza określonymi w rozdziale II, część 4 Ustaleń Ogólnych:
1) obiekty frontowe w pierzei ulicy Książąt Pomorskich i 1000–lecia Państwa Polskiego do zachowania i adaptacji z możliwością przebudowy zmierzającej do podniesienia standardu i estetyki,
2) linie regulacyjne dla zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem,
3) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów frontowych przy ulicy Książąt Pomorskich wymóg harmonijnego wkomponowania w układ pierzei,
4) zaleca się akcentowanie narożników obiektów zlokalizowanych w narożnikach kwartału zabudowy,
5) dopuszcza się możliwość zachowania zabudowy gospodarczej na zapleczu zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowej wyłącznie na zasadzie tymczasowej do czasu realizacji planu lecz nie dłużej niż 5 lat od daty uchwalenia planu.

3) **Zasady i warunki parcelacji terenu:**
1) ustala się korektę podziału parcelacyjnego nawiązującą do historycznej siatki podziałów i zgodną z rysunkiem planu,
2) dostęp do nieruchomości od ulic: Książąt Pomorskich i I. Krasickiego,
3) w przypadku rozgraniczenia dwóch odrębnych działek 266 i 265 (plan ustala między nimi podział dopuszczalny) konieczne jest wydzielenie odrębnego dojazdu do działki nr 265.

4) **Zasady zagospodarowania terenu:**
1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**
2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywnosci zabudowy **IZ = od 0,6 do 1,5**
3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,3**
4) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji, lecz nie wiecej niż **HZ = 15 m n.p.t. = 17 m n.p.m.**
5) ustala się obowiązującą wysokość ogrodzeń lokalizowanych w obowiązującej linii ogrodzeń od 1,00 m do 1,20 m; zalecane ogrodzenia na podmurówce lub w formie żywopłotów,
6) na zapleczu działek dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury w formie: altanek, pergoli, trejaży umożliwiających powiązanie terenów posesji z otwartym terenem zielonym i odwrócenie frontów zabudowy w kierunku parku,
7) zaleca się lokalizację śmietników wewnątrz działki w odległości minimum 5 m od obowiązującej linii zabudowy, zblokowanych przy granicy działki sąsiadów.

5) **Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu.**
Inne ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej obowiązujące poza określonymi w rozdziale II, części 3 Ustaleń Ogólnych:
1) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Książąt Pomorskich (ks200, kd300, wA100), Krasickiego (ks200, wA100) i 1000–lecia Państwa Polskiego (2eAWN, ks600, wA200).

6) Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 28.

Dla terenu KL.03 o powierzchni 0,080 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Ulica lokalna –ulica R. Traugutta.
2) **Sposób zagospodarowania terenu:**
1) zachowanie dotychczasowej szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m,
2) zachowanie istniejącego zadrzewienia szpalerowego wzdłuż ulicy R. Traugutta, oraz – w miarę pojawiających się możliwości technicznych związanych z modernizacją sieci podziemnego uzbrojenia terenu – uzupełnienie istniejących nasadzeń szpalerowych,
3) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego.
3) Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 29.

Dla terenu KL.04 o powierzchni 0,01 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Ulica lokalna – ulica Książąt Pomorskich.
2) **Sposób zagospodarowania terenu:**
1) zachowanie dotychczasowych linii rozgraniczających – 12 m,
2) zachowanie istniejącego zadrzewienia szpalerowego wzdłuż ulicy Książąt Pomorskich, oraz – w miarę pojawiających się możliwości technicznych związanych z modernizacją sieci podziemnego uzbrojenia terenu – uzupełnienie istniejących nasadzeń szpalerowych,
3) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego.
3) Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 30.

Dla terenu KL.05 o powierzchni 0,01 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Ulica lokalna – ulica Krasickiego.
2) **Sposób zagospodarowania terenu:**
1) zachowanie dotychczasowych linii rozgraniczających – 12 m,
2) zachowanie istniejącego zadrzewienia szpalerowego wzdłuż ulicy I. Krasickiego, oraz – w miarę pojawiających się możliwości technicznych związanych z modernizacją sieci podziemnego uzbrojenia terenu – uzupełnienie istniejących nasadzeń szpalerowych,
3) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci infrastruktury technicznej.
3) Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 31.

Dla terenu KL.06 o powierzchni 0,02 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Ciąg spacerowy KP.
2) **Zasady i warunki parcelacji terenu:**
1) zachowanie istniejącego podziału parcelacyjnego,
2) wydzielenie terenu w obrębie drogi publicznej.
3) **Zasady zagospodarowania terenu:**
1) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, ciągu – 8 m,
2) kształtowanie nawierzchni, elementów zagospodarowania terenu, zieleni ulicznej, wyposażenia ulicy zgodne z zasadami kształtowania stref wyciszonego ruchu:
a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
b) zadrzewienie podkreślające przebieg ciągu spacerowego,
c) dopuszcza się ruch rowerowy na specjalnie wydzielonych ścieżkach rowerowych.
4) Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

§ 32.

Dla terenu KL.07 o powierzchni 0,05 ha ustala się:

1) **Funkcja terenu.**
Ulica lokalna – ulica 1000–lecia Państwa Polskiego.
2) **Sposób zagospodarowania terenu:**
1) zachowanie dotychczasowej szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m,
2) zachowanie istniejącego zadrzewienia szpalerowego wzdłuż ulicy 1000–lecia Państwa Polskiego, oraz –

w miarę pojawiających się możliwości technicznych związanych z modernizacją sieci podziemnego uzbrojenia terenu – uzupełnienie istniejących nasadzeń szpalerowych,

3) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci infrastruktury technicznej.

3) Całość terenu znajduje się w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B".

Rozdział IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 33.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, w zakresie określonym w § 2 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 niniejszej uchwały, a zawarte w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady" w Międzyzdrojach uchwalonym uchwałą Nr V/34/92 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 1992 r.

§ 34.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Międzyzdrojach.

§ 36.

Uchwałą wchodzi w życie, jako przepis gminny, po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Biniszkiewicz

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/323/98
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 17 marca 1998 r.

