DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 18 lutego 2013 r.

Poz. 884

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej; ZUW
Data: 2013-02-18 11:44:07

UCHWAŁA NR XXXIV/313/12
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego „Wesoła" w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/432/09 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w zmianie planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Promenady" w Międzyzdrojach uchwalonego uchwałą Nr XLIII/371/98 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 18, poz. 130), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonej uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r., zwanej dalej Studium, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego „Wesoła" w Międzyzdrojach (dotychczas zwany „zmianą planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Promenady" w Międzyzdrojach"), zwany dalej Planem, obejmujący część terenów położonych w obrębie nr 20 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje, o łącznej powierzchni 1,03 ha.

2. Granice planu określono na załączniku nr 1 - rysunku planu w skali 1:500.

3. Przedmiotem planu jest korekta przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu w obszarach planistycznych objętych przedmiotowym planem w związku z koniecznością doprowadzenia do zgodności z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:500;
2) załącznik nr 2 - wyrys i wypis ze Studium;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3;
4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 3. 1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

1) przeznaczenie terenu;
2) funkcja zabudowy;
3) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy;
4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
6) zasady ochrony środowiska.

2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 12º;
2) **elewacja frontowa** - należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje dojazd i dojście na działkę;
3) **linia rozgraniczająca** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - stanowi ona obowiązującą linię podziału geodezyjnego;
4) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna; wysunięcie zabudowy przed linię zabudowy jest niedopuszczalne, o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
6) **n.p.m.** - skrót określa wysokość mierzoną od poziomu morza, przy wejściu do budynku, od strony elewacji frontowej budynku;
7) **n.p.t.** - skrót określa wysokość mierzoną nad poziom terenu, przy wejściu do budynku, od strony elewacji frontowej budynku;
8) **przepisy odrębne, przepisy szczególne** - należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
9) **podstawowa funkcja zabudowy** - należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku - np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) **podstawowe przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;
11) **uzupełniająca funkcja zabudowy** - należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku - np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) **uzupełniające przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;
13) **teren** - należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
14) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie i oznaczonym numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
15) **wysokość elewacji budynku** - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku pierwszej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, okapu, gzymsu lub attyki;
16) **przestrzeń publiczna** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny komunikacji;
17) użyte w ustaleniach planu sformułowania: „wysokość budynku”, „teren (powierzchnia) biologicznie czynny”, „poziom terenu”, „kondygnacji”, „kondygnacji nadziemnej”, „kondygnacji podziemnej”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek użyteczności publicznej”, „lokal użytkowy”, „lokal mieszkalny”, „budynek mieszkalny”, „zabudowie śródmiejskiej” - należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Na obszarze planu, o łącznej powierzchni 1,03 ha, wyznacza się tereny elementarne oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **1UTM.U** - teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji usługowej, o pow. 0,43 ha;
2) **2÷3UTM.M** - tereny mieszkaniowo-hotelowe o przewadze funkcji mieszkaniowej, o łącznej pow. 0,38 ha;
3) **01KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej, o pow. 0,04 ha;
4) **02KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej, o pow. 0,05 ha;
5) **03÷04KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, o łącznej pow. 0,12 ha;
6) **05KDW** - teren drogi wewnętrznej, o pow. 0,01 ha.

2. Tereny mieszkaniowo-hotelowe służą lokalizowaniu wielofunkcyjnych obiektów mieszkalno-apartamentowych (hotelowych), wypoczynkowych, i rekreacji pobytowej, w postaci kubaturowej; z dopuszczeniem w poszczególnych budynkach - uzupełniającej funkcji zabudowy w zakresie usług: handlowych, gastronomicznych, biurowych, kultury, oświatowych, medycznych, infrastruktury technicznej - pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Ustala się tereny o przewadze funkcji usługowej - oznaczone symbolem UTM.U i tereny o przewadze funkcji mieszkaniowej - oznaczone symbolami UTM.M. Dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie terenów w zakresie zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na planie symbolami KDL i KDD, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych - dopuszcza się:

1) lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego;
2) przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni;
3) w liniach rozgraniczających tereny - dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury podziemnej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Tereny objęte zmianą planu są terenami zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) Wielkości działek geodezyjnych - zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym;
3) Zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
4) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
5) Dopuszczalna szerokość elewacji frontowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
7) Nie dopuszcza się grodzenia działek ogrodzeniami z betonowych elementów prefabrykowanych;
8) Dla dachów budynków na terenie zmiany planu, dopuszcza się:
   a) lukarny, okna połaciowe i świetliki,
   b) pokrycia dachowe ceramiczne, blachą cynkowo-tytanową lub miedzianą,
   c) pokrycia dachowe bitumiczne - dopuszcza się wyłącznie dla dachów płaskich,
   d) instalowanie urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Dla obszaru planu ustala się nakazy:

1) utrzymania powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej sieci kanalizacji ścieków burzowych;
3) ograniczenia do niezbędnego minimum wycinki istniejącego drzewostanu;
4) wykonania opasek drenarskich projektowanych budynków celem zabezpieczenia przed wodami podskórnymi;
5) ochrony zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 102, zgodnie z dokumentacją warunków hydro geologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika Wyspy Wolin (GZWP Nr 102), zatwierdzonej przez ministra środowiska decyzją z dnia 05 stycznia 2001 r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000;

6) spełnienia dodatkowych warunków w trybie i zakresie określonym na podstawie przepisów odrębnych, w razie lokalizacji inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie terenów planu;
7) dla zamierzeń inwestycyjnych w granicach obszaru planu uzyskania decyzji zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie oddziaływana na obszary Natura 2000 położone w bezpośrednim sąsiedztwie takie, jak: obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska" - kod obszaru PLB 990003, specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej" - kod obszaru PLH 990002 i specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam" - kod obszaru PLH 320019.

2. Dla obszarów planu ustala się zakazy:

1) realizacji funkcji zabudowy, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych w zakresie: zanieczyszczenia środowiska, promieniowania elektromagnetycznego, emisji substancji szkodliwych dla środowiska i poziomów hałasu - wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
2) odprowadzania do gruntu ścieków;
3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz III i IV klasy kumulujących się w glebie;
4) składowania nawozów rolniczych, odpadów komunalnych i przemysłowych;
5) lokalizowania mogilników na opakowania po zużytych, bądź przeterminowanych środkach ochrony roślin;
6) magazynowania substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
7) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych.

3. Zasady dotyczące ochrony pasa ochronnego:

1) obszar planu znajduje się, wyłącznie i całkowicie, w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich; granice tego obszaru nie są ustaleniami planu, lecz zostały określone w przepisach odrębnych;
2) uzależnia się możliwość lokalizowania obiektów budowlanych na obszarze pasa ochronnego od zapewnienia skutecznej ochrony wydmy nadmorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wszelkie obiekty zlokalizowane na obszarze planu, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować bezpośredniego padania promieni świetlnych na akwen morski;
4) lokalizowanie wszelkich stałych obiektów budowlanych w pasie ochronnym, powinno być poprzedzone ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone na planie symbolami: KDL i KDD;
2) Ustala się, że określone przestrzenie publiczne kształtowane będą przez: elewacje frontowe budynków będących w pierwszej linii zabudowy (od strony przestrzeni publicznych), nawierzchnie piesze i jezdne, elementy małej architektury oraz zieleń niską i wysoką realizowaną na terenach zaliczonych do przestrzeni publicznych, a także bezpośrednio do nich przyległych;
3) W określonych przestrzeniach publicznych dopuszcza się realizację reklam i ogrodzeń z ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych lub/i żywopłotów, z zakazem dla realizacji ogrodzeń pełnych murowanych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe.

§ 10. Na terenie objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) Ustala się wydzielenie poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;
2) Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu;

3) Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych w ramach wydzielonych terenów elementarnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie komunikacji ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z drogami publicznymi - poprzez istniejące drogi publiczne - ulice: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasową i Wesołą; dopuszcza się przebudowę i realizację nowych zjazdów na terenach objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszczenie przebudowy ulicy Bohaterów Warszawy na ciąg pieszo-jezdny (korytarz infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem 01KDL);
3) zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych - w ilości co najmniej: jedno miejsce postojowe na dwie jednostki mieszkaniowe (mieszkania lub pokoje hotelowe), jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej, jedno miejsce postojowe na każde 5 miejsc pracy - poprzez ich realizację w ramach:
   a) poszczególnych działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę,
   b) parkowania w ramach miejsc postojowych w liniach rozgraniczających tereny komunikacji,
   c) parkowania na parkingach wielostanowiskowych na terenie miasta.

2. W zakresie infrastruktury technicznej, dla każdego terenu elementarnego, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczenia terenów ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi - należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji ścieków sanitarnych w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; sieci kanalizacji ścieków bytowych należy lokalizować w liniach rozgraniczenia terenów ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej albo projektowanej sieci kanalizacji ścieków wód opadowych w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; sieci kanalizacji deszczowej należy lokalizować w liniach rozgraniczenia terenów ulic;
4) usuwanie, segregacja, wywóz i unieszkodliwianie odpadów stałych - w systemie komunalnej gospodarki odpadami; nakaz zapewnienia śmietnika dla każdej posesji;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV; nowe i przebudowywane kable elektroenergetyczne 15 i 0,4 kV należy lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej;
6) zaopatrzenie w gaz dla celów grzewczych i bytowych - z istniejącej sieci gazowej w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; nowe i przebudowywane sieci gazowe należy prowadzić w liniach rozgraniczenia terenów ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej;
7) zaopatrzenie telekomunikacyjne - z istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; nowe i przebudowywane sieci telekomunikacyjne należy prowadzić w liniach rozgraniczenia ulic Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesołej; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) Tereny objęte zmianą planu do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcje;
2) Tymczasowe zagospodarowanie terenów planu jest nie dopuszczalne, za wyjątkiem okresu realizacji zadania inwestycyjnego.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określa się w rozdziale 4 - przepisach końcowych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UTM.U** o pow. 0,43 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji usługowej; teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej; zabudowa istniejąca - budynki apartamentowo-usługowe;
2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa usługowo-mieszkaniowa o udziale funkcji usługowej nie mniejszej niż 55% powierzchni całkowitej budynków z dopuszczeniami określonymi w § 4 ust. 2;
3) zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu - do 50%,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu - minimum 20%,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 01KDL, 03KDD i 04KDD,
   d) zabudowa istniejąca do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki i wprowadzenia nowej zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) zabudowa nowa - do sześciu kondygnacji nadziemnych, wysokość najwyższej kondygnacji budynku - do 24,0 m n.p.m.,
   f) wysokość elewacji frontowej - do 16,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki; wyższa część elewacji budynku odsunięta od elewacji frontowej o min. 2,0 m,
   g) szerokość elewacji frontowej: - do 85,0 m wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy; - do 15,0 m wzdłuż ulicy Wesołej,
   h) dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m poza ustalone linie zabudowy: wjazdów do garaży, zadaszeń, schodów wejściowych, okapów, markiz, balkonów, wykuszy - z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
   i) dachy - płaskie z dopuszczeniem stropodachów oraz zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnych,
   j) kąty pochylenia połaci dachowych - do 12°,
   k) na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, kotłownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza, oraz świetliki, kioski klatek schodowych i balustrady; materiały elewacyjne dominujące: drewno, metal, szkło, tynk; dopuszcza się także lokalizację: kolektorów słonecznych, masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   l) na terenie i/lub w obiekcie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wynikającej z kategorii świadczonych usług; miejsca postojowe dla samochodów osobowych - należy zapewnić w ilościach zgodnych z zapisem w § 12, ust. 1, przy spełnieniu warunku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, w ilości nie mniej niż trzy miejsca z wymaganej ilości; pozostałe z wymaganej ilości miejsc postojowych zapewnić na terenie miasta,
   m) dopuszcza się grodzenie posesji, z ograniczeniami od strony elewacji frontowych - określonymi w § 8, ust. 3 i ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych i/lub żywopłotów; zakazuje się grodzenia z zastosowaniem betonowych elementów prefabrykowanych,
   n) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej i drzew na terenach posesji;
4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd i dojście do posesji z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01KDL (ul. Bohaterów Warszawy) i 04KDD (ul. Wczasowej);
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2; istniejące sieci i przyłącza infrastruktury technicznej: wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z zawartymi w § 6.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2UTM.M** o pow. 0,32 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) podstawowe zagospodarowanie terenu: teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji mieszkaniowej; teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zabudowa istniejąca - budynki mieszkalne;
2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa o udziale funkcji mieszkaniowej nie mniejszej niż 55% powierzchni całkowitej budynków z dopuszczeniami określonymi w § 4, ust. 2;
3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie terenu:
   a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksimum 40%,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki - minimum 30%,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia z drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 02KDL, 03KDD i 04KDD,
   d) zabudowa istniejąca - do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub rozbiórki i nowej zabudowy,
   e) zabudowa nowa lub rozbudowana i przebudowana - do sześciu kondygnacji nadziemnych,
   f) wysokość najwyższej kondygnacji budynku - do 24,0 m n.p.m.,
   g) wysokość elewacji frontowej - do 16,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki; wyższa część elewacji budynku odsunięta od elewacji frontowej o min. 2,0 m,
   h) szerokość elewacji frontowej - do 20,0 m wzdłuż ulic Dąbrówki i Wczasowej,
   i) dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m poza ustalone linie zabudowy: wjazdów do garaży, zadaszeń, schodów wejściowych, okapów, markiz, balkonów, wykuszy - z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
   j) dachy - płaskie, z dopuszczeniem stropodachów oraz zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnych,
   k) kąty pochylenia połaci dachowych - do 12°,
   l) na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, kotłownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza, oraz świetliki, kioski klatek schodowych i balustrady; materiały elewacyjne dominujące: drewno, metal, szkło, tynk; dopuszcza się także lokalizację: kolektorów słonecznych, masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   m) na terenie i/lub w obiekcie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilościach zgodnych z zapisem w § 12, ust. 1, przy spełnieniu warunku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, w ilości nie mniej niż trzy miejsca z wymaganej ilości; pozostałe z wymaganej ilości miejsc postojowych zapewnić na terenie miasta,
   n) dopuszcza się grodzenie posesji, z ograniczeniami od strony elewacji frontowych - określonymi w § 8, ust. 3. i ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych i/lub żywopłotów; zakazuje się grodzenia z zastosowaniem betonowych elementów prefabrykowanych,
   o) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej i drzew na terenach posesji;
4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojścia i dojazdy do posesji - z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02KDL (ul. Dąbrówki), 05KDW i 04KDD (ul. Wczasowej);
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej - przyłącza: wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
   a) zgodnie z zawartymi w § 6,
   b) w stosunku do gatunku objętego ochroną cisu pospolitego znajdującego się na działce geodezyjnej 11/10 obręb 20 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje oznaczonym graficznie na rysunku planu - ustala się:
      - zakaz wycinki i przesadzania drzew,
      - wszystkie prace budowlane powinny być wykonywane poza zasięgiem koron drzew,
      - wszystkie prace wykonywane w strefie wzrostu korzeni drzew powinny być prowadzone z zachowaniem szczególnej ostrożności i bez użycia ciężkiego sprzętu.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UTM.M** o pow. 0,06 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji mieszkaniowej; teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; istniejący budynek mieszkalny;
2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa o udziale funkcji mieszkaniowej nie mniejszej niż 70% powierzchni całkowitej budynków, z dopuszczeniami określonymi w § 4, ust. 2;
3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksimum 50%,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki - minimum 30%,
   c) nieprzekraczalne linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 03KDD,
   d) zabudowa istniejąca - do dalszej eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub rozbiórki i nowej zabudowy,
   e) zabudowa nowa lub rozbudowana i przebudowana - do sześciu kondygnacji nadziemnych,
   f) wysokość najwyższej kondygnacji budynku - do 24,0 m n.p.t.,
   g) wysokość elewacji frontowej - do 21,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki; część elewacji budynku odpowiadająca najwyższej kondygnacji z nakazem odsunięcia o min. 2,0 m od elewacji frontowej,
   h) szerokość elewacji frontowej - do 21,0 m wzdłuż ulicy Wesołej,
   i) dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m poza ustalone linie zabudowy: wjazdów do garaży, zadaszeń, schodów wejściowych, okapów, markiz, słupów - z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych; dopuszcza się wysunięcie do 3,0 m poza ustalone linie zabudowy: zadaszonych schodów zewnętrznych, wykuszy i balkonów - wyłącznie jako elementów nadwieszonych nad gruntem - z zakazem budowy podpór,
   j) dachy - płaskie, z dopuszczeniem stropodachów oraz zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnych i dachów łukowych,
   k) kąty pochylenia połaci dachowych: - do 12° przy dachach płaskich; - 0÷90º przy dachach łukowych,
   l) na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, kotłownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza, oraz świetliki, kioski klatek schodowych i balustrady; materiały elewacyjne dominujące: drewno, metal, szkło, tynk; dopuszcza się także lokalizację: kolektorów słonecznych, masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   m) na terenie i/lub w obiekcie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach zgodnych z § 12, ust. 1, przy spełnieniu warunku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, w ilości nie mniej niż dwa miejsca z wymaganej ilości; pozostałe z wymaganej ilości miejsc postojowych zapewnić na terenie miasta,
   n) dopuszcza się grodzenie posesji, z ograniczeniami od strony elewacji frontowych - określonymi w § 8, ust. 3. i ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych i/lub żywopłotów; zakazuje się grodzenia z zastosowaniem betonowych elementów prefabrykowanych,
   o) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej i drzew na terenach posesji;
4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojście i dojazd do posesji - z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDD (ul. Wesołej);
5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci i przyłącza infrastruktury technicznej: wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z zawartymi w § 6.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KDL** o pow. 0,04 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - ul. Bohaterów Warszawy;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) fragment drogi publicznej klasy lokalnej z korytarzem infrastruktury o zmiennej szerokości w istniejących liniach rozgraniczenia,
   b) w liniach rozgraniczenia:
      - dopuszcza się przebudowę jezdni na ciąg pieszo-jezdny o profilu bez krawężnikowym wraz z likwidacją chodników od strony południowej i ich przebudową na pasy zieleni urządzonej i wydzieleniem pasa ścieżki rowerowej,
      - dopuszcza się jednokierunkowy ruch kołowy, jako uspokojony, samochodom osobowym, dostawczym i autokarom także obsługującym posesje przy ulicach Wczasowej i Wesołej,
      - zakazuje się budowania zatok parkingowych oraz parkowania przykrawężnikowego na odcinku od ulicy Wczasowej do ulicy Wesołej,
      - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych,
      - dopuszcza się uzupełnienie istniejącego drzewostanu do formy szpaleru alejowego;
3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu, z istniejących poza obszarem opracowania planu, dróg publicznych - ulic: Bohaterów Warszawy i Dąbrówki;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej - wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02KDL** o pow. 0,05 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - ul. Dąbrówki;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) fragment drogi publicznej klasy lokalnej z korytarzem infrastruktury o szerokości w istniejących liniach rozgraniczenia 10,0 m,
   b) w liniach rozgraniczenia:
      - dopuszcza się wprowadzenie jednokierunkowego ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych;
3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu publicznego z terenów dróg publicznych;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej - wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **03KDD** o pow. 0,06 ha oraz **04KDD** o pow. 0,06 ha, położonymi całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - części ulic: Wesołej i Wczasowej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) fragmenty dróg gminnych klasy dojazdowej z korytarzami infrastruktury, o szerokościach w istniejących liniach rozgraniczenia 10,0 m,
   b) w liniach rozgraniczenia:
      - dopuszcza się wprowadzenie jednokierunkowego ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych;
3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu publicznego z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDL i 02KDL;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej - wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **05KDW** o pow. 0,01 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) droga wewnętrzna - ciąg pieszo-jezdny z korytarzem infrastruktury, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczenia - 4,0 m,
   b) w liniach rozgraniczenia:
      - dopuszcza się pieszo-jezdnię bez krawężnikową, o nawierzchni łatwo rozbieralnej,
      - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych;
3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu publicznego z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD;
4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2. istniejące sieci infrastruktury technicznej - wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe - pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 16. 1. Ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30% - dla terenów oznaczonych symbolami: UTM.U i UTM.M.

2. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XLIII/371/98 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 18, poz. 130).

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

Przewodniczący Rady Miejskiej

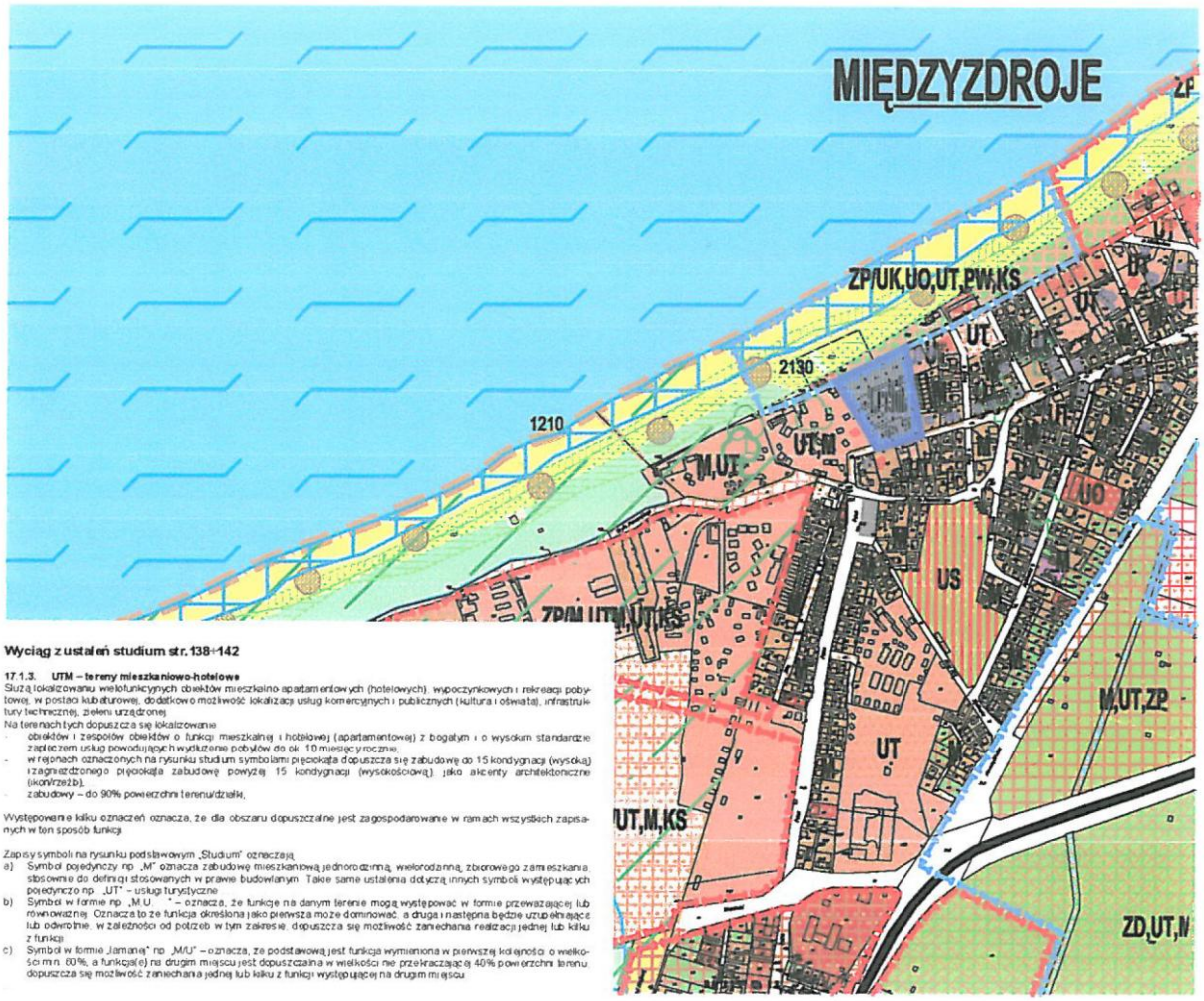
Jan Magda

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/313/12
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 20 grudnia 2012 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/313/12
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 20 grudnia 2012 r.

WYPIS I WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE



Wyciąg z ustaleń studium str. 138÷142

17.1.3. UTM – tereny mieszkaniowo-hotelowe

Służą lokalizowaniu wielofunkcyjnych obiektów mieszkalno-apartamentowych (hotelowych), wypoczynkowych i rekreacji pobytowej, w postaci kubaturowej, dodatkowo możliwość lokalizacji usług komercyjnych i publicznych (kultura i oświata), infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów i zespołów obiektów o funkcji mieszkalnej i hotelowej (apartamentowej) z bogatym i o wysokim standardzie zapleczem usług powodujących wydłużenie pobytów do ok. 10 miesięcy rocznie;
- w rejonach oznaczonych na rysunku studium symbolami pięciokąta dopuszcza się zabudowę do 15 kondygnacji (wysoką) i zagrupowanego pięciokąta zabudowę powyżej 15 kondygnacji (wysokościową), jako akcenty architektoniczne (ikon/rzeźb),
- zabudowy – do 90% powierzchni terenu/działki,

Występowanie kilku oznaczeń oznacza, że dla obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji.

Zapisy symboli na rysunku podstawowym „Studium" oznaczają:

a) Symbol pojedynczy np. „M" oznacza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zbiorowego zamieszkania, stosownie do definicji stosowanych w prawie budowlanym. Takie same ustalenia dotyczą innych symboli występujących pojedynczo np. „UT" – usługi turystyczne.

b) Symbol w formie np. „M,U, ..." – oznacza, że funkcje na danym terenie mogą występować w formie przeważającej lub równoważnej. Oznacza to że funkcja określona jako pierwsza może dominować, a druga i następna będzie uzupełniające lub odwrotnie, w zależności od potrzeb w tym zakresie, dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej lub kilku z funkcji.

c) Symbol w formie „łamanej" np. „M/U" – oznacza, że podstawową jest funkcja wymieniona w pierwszej kolejności o wielkości min. 60%, a funkcja(e) na drugim miejscu jest dopuszczalna w wielkości nie przekraczającej 40% powierzchni terenu, dopuszcza się możliwość zaniechania jednej lub kilku z funkcji występującej na drugim miejscu.

LEGENDA:

UTM	OKREŚLENIE WIODĄCYCH FUNKCJI PLANU
	GRANICE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU Z.P.

opracował: mgr inż. arch. Marek Grunthe
upr. do proj. w plan. przestrzennym nr 589/88
wpis do rejestru ZOIU z/s we Wrocławiu pod nr Z-241

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/313/12
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 20 grudnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj: Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga co następuje:

Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 września do 15 października 2012 r., tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie wyłożenia, zgodnie z rozstrzygnięciami Burmistrza Międzyzdrojów zawartymi w oświadczeniu z dnia 12 listopada 2012 r.

Wniesione uwagi oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Międzyzdrojów stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/313/12
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 20 grudnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj: Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) – zadania własne gminy.

Na obszarze planu zadania własne gminy nie występują i w związku z tym nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.