DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 08 lipca 2019 r.

Poz. 3748

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej-Kanarek; Dyrektor Wydz. Prawnego Z
Data: 08.07.2019 13:27:38

UCHWAŁA NR X/111/19
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz 2019 r. poz. 60, poz.235, poz.730) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXXVII/397/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 października 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują teren zlokalizowany pomiędzy ulicami Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenadą Gwiazd i ulicą Ludową i zajmują obszar o łącznej powierzchni około 4,2 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego i parametrów zagospodarowania, z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego i zabytków (historyczna zabudowa kurortowo - pensjonatowa), przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową*”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
3) budynki wpisane do rejestru zabytków;
4) budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu;
5) drzewa do zachowania;
6) symbole i oznaczenia terenu;
7) wymiarowanie linii zabudowy;
8) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
   a) linie podziału wewnętrznego - proponowane,
   b) granica pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3^{o} do 19^{o};
2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
6) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
7) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć różne formy kombinacji dachów, płaskich i stromych, kształtów opływowych oraz kopuł, stożków itp., zaprojektowanych w taki sposób, aby jako całość tworzyły harmonijną kompozycję;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
   - **balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,**
   - **okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;**
9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
   - **balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,**
   - **okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;**
10) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
11) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
12) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
13) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
14) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję usługową opisaną zgodnie z §15 ust. 1 pkt. 2 lit. b) do f) niniejszej uchwały;

15) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownie, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwiaciarnia, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;

16) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć hotele, motele, pensjonaty i domy wypoczynkowe z wyłączeniem schronisk, gospód, domków kempingowych, a także: barakowozów, domków typu holenderskiego oraz innych obiektów o podobnej funkcji i formie;

17) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi;

18) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

19) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć zgrupowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy lub budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych zgodnie z zapisami szczegółowymi niniejszej uchwały;

20) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, jeden budynek apartamentowy lub zespół budynków apartamentowych o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, w tym z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

DZIAŁ II
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. W planie ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy usług turystycznych oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/U;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/UT;**

3) tereny ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD.**

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np. „**M/UT**” – należy przez to rozumieć, że:

1) dla danego obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; przy czym obie funkcje mogą występować w formie równoważnej lub uzupełniającej;

2) dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej ze wskazanych dla danego terenu funkcji.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;

3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych;

4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.

2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej nakazuje się realizację elewacji (pierzei) o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię uzupełnioną o zieleń urządzoną.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

3. Ustala się zachowanie i objęcie ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dania 28 sierpnia 2014 r. następujących pomników przyrody, zgodnie z rysunkiem planu:

1) P16-17 - Cis pospolity *Taxus baccata L.* (2 szt.) „Wojowie 1 i 2” o obwodzie 128 i 82 cm i wysokości 12m (ul. Książąt Pomorskich 25);
2) P23 - Sosna zwyczajna + bluszcz pospolity *Pinus silvestris L.* i *Hedera helix L.* „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12m (ul. Ludowa 19);
3) P28-29 - Cis pospolity (2 szt.) *Taxus baccata L.* „Jadwiga” o obwodzie 94 cm i wysokości 12 m, „Jagiełło” o obwodzie 140 cm i wysokości 12m (ul. Zwycięstwa 41).

4. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

5. Ustala się zakaz lokalizacji bazowych stacji telefonii komórkowej w miejscach, które w zakresie emitowanego jonizującego promieniowania elektromagnetycznego ograniczałyby zgodne z ustaleniami planu możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, oraz na terenach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U/UT.1**, na których dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej, przy czym zabudowa usługowa/mieszkaniowa oraz miejsca dostępne dla ludności powinny znajdować się poza obszarem oddziaływania tych obiektów, będących źródłem pola elektromagnetycznego.

6. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

7. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami **§ 13**.

8. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

9. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

10. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

11. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

12. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w **§ 15** należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

13. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, wraz z otoczeniem, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrz oraz materiałów. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

1) Pensjonat wraz z otoczeniem / DW *"Błyskawica XI*" z około 1900 r. (ul. Książąt Pomorskich 24), wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1325 z dnia 08.09.1998 r.;
2) Pensjonat wraz z otoczeniem z 1909 r. (ul. Pomorska 10), wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1324 z dnia 08.09.1998 r.;
3) Pensjonat wraz z otoczeniem z 1910 r. (ul. Pomorska 16), wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1323 z dnia 08.09.1998 r.;
4) Pensjonat wraz z altaną ogrodową i otoczeniem z 1900 r. (ul. Promenada Gwiazd 18), wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1327 z dnia 08.09.1998 r.

2. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną:

1) strefa "ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych obiektów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości". Strefą obejmuje się obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji (np. zespoły staromiejskie). Ustala się w niej zasady ochrony i zachowania walorów kompozycji i architektury (obejmuje cały obszar planu);
2) Obszar Kulturowo - Krajobrazowy "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*" (obejmuje cały obszar planu).

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu Międzyzdrojów ustala się:

1) ochronę układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych uzdrowiskowego charakteru Międzyzdrojów poprzez:
   a) ochronę rozplanowania dróg,
   b) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek,
   c) ochronę istniejącego rozplanowania zabudowy działek,
   d) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty i proporcje wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał,
   e) ochronę zieleni komponowanej (obsadzenie dróg, starodrzew w obrębie działek): jej układ i skład gatunkowy;
2) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego określonych w pkt 1;
3) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;
4) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 1;
5) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka zakładkowa.

4. Dla budynków o walorach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków i jednocześnie chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj.:

- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Ludowa 1,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Ludowa 7,
- pensjonat z pocz. XX w. – ul. Pomorska 1,
- pensjonat z pocz. XX w. – ul. Pomorska 2,
- dom mieszkalny, dawny pensjonat z pocz. XX w. – ul. Pomorska 4,

- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Pomorska 6,
- pensjonat z pocz. XX w. – ul. Pomorska 9,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Pomorska 12,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Tysiąclecia P.P. 9
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Tysiąclecia P.P. 13,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Tysiąclecia P.P. 16,
- pensjonat z pocz. XX w. – ul. Tysiąclecia P.P. 18,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Zwycięstwa 35,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Zwycięstwa 41,
- pensjonat z pocz. XX w. – ul. Książąt Pomorskich 19,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Książąt Pomorskich 22,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Książąt Pomorskich 26,
- dom mieszkalny, dawny pensjonat z pocz. XX w. – ul. Książąt Pomorskich 27,
- pensjonat z pocz. XX w. – ul. Książąt Pomorskich 27A,
- dom wczasowy z pocz. XX w. ? – ul. Promenada Gwiazd 16, ustala się:

1) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;
2) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
   a) forma i proporcja bryły,
   b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
   c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
   d) rodzaj detalu architektonicznego, w szczególności poprzez:
      - nakaz zachowania istniejących elewacji z zachowaniem nadproży, płycin nad- i podokiennych, pilastrów, trójkątnych frontonów, gzymsów i cokołów,
      - nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien skrzynkowych, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych,
      - nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
      - nakaz zachowania wieloosiowości elewacji oraz wysuniętych ryzalitów bocznych z balkonami rozpiętymi pomiędzy ryzalitami,
      - nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze czerwieni,
      - zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu,
      - zakaz nadbudowy obiektu,
      - zakaz realizacji nowych lukarn,
      - zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
      - dopuszczenie ocieplenia wyłącznie od wewnątrz budynków posiadających na elewacji detale architektoniczne,
      - dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz dla pozostałych budynków, pod warunkiem zachowania lub przeniesienia historycznych form obramowań okiennych, gzymsów i detali elewacji,
      - dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
      - dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe, w tym turystyczne,
      - dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend),
      - dopuszczenie realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony zaplecza/ogrodu, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
      - dopuszczenie możliwości rozbudowy obiektu, wyłącznie od strony zaplecza, przy zastosowaniu parametrów i wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego,

- w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

5. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6 ust. 3** oraz w **§ 7**.

2. Części obszaru objętego planem (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych.

3. Dla obszaru opracowania planu wszelkie obiekty, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł; oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

6. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4396. W związku z powyższym ustala się zakaz wznoszenia obiektów wyższych niż 84 m n.p.m., natomiast wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., (których niniejsza Uchwała nie przewiduje) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2. Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, nie przewidują realizacji budynków wyższych niż 16 m n.p.t., zgodnie z ustaleniami **§ 15**.

Rozdział 8
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 9
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDD,** dla których ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 13**.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) podział na następujące klasy ulic: ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
b) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki dla nowych oraz dla części rozbudowywanych i nadbudowywanych poszczególnych obiektów:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
   a) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym wolnostojącym,
   b) 1 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament w budownictwie wielorodzinnym,
   c) 1 stanowisko na każde 70 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
   d) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
   e) 1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w hotelach i pensjonatach,
   f) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej biur;
2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
3) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu i/lub na powierzchni terenu;
4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
5) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
   a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
   b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 21-40,
   c) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70,
   d) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;
6) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic dojazdowych;

4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompownii;
3) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
4) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;
2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm;
5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
6) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznycm lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
7) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
8) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne.

4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejacego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;

6) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
7) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) uciepłownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elktryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
2) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;
5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;
7) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
8) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących linii kablowych SN 15 kV i 0,4 kV;
9) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;
10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
   a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
   b) wbudowane w bryłę budynku;
12) ;dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
13) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez inne tereny elementarne;
3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
4) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadmi;
2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;

5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 11
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

3. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych innych niż wymienione w ust.2, w tym wiat.

DZIAŁ III
Przepisy szczegółowe

Rozdział 12
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy usług turystycznych oraz terenów zabudowy usługowej związanych z obsługą mieszkańców i turystów, oznaczonych symbolem **UT/U.1** o powierzchni 8305 m^2 i **UT/U.2** o powierzchni 6901 m^2, ustala się:

1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (historyczne Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie pod tereny:
   a) usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterach budynków,
   b) usług ogólnych,
   c) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,
   d) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
   e) usługi sportu i rekreacji,
   f) gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
   g) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym jeżeli przed obowiązującą linią zabudowy występuje linia nieprzekraczalna to dotyczy ona wyłącznie parterowych części budynku,
   b) szerokość elewacji frontowej budynku maksymalnie do 20 m,
   c) powierzchnia zabudowy:
      - dla usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej - nie większa niż 50% powierzchni działki,
      - dla zabudowy usługowej wolnostojącej:·dla terenu **UT/U.1** nie większa niż 40% powierzchni działki,·dla terenu **UT/U.2** nie większa niż 80% powierzchni działki;
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      - dla zabudowy usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej - do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,
      - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – do 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6;
   e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   f) powierzchnia biologicznie czynna:
      - dla zabudowy usług turystycznych - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
      - dla zabudowy usługowej wolnostojącej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki;
   g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) dla zabudowy usług turystycznych:

- do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynku od 8,0 do 16,0 m. n.p.t,
- wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,0 m,

b) dla zabudowy usługowej wolnostojącej:
- do 2 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynku do 12,0 m. n.p.t,
- wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,0 m.

5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych lub mansardowych z kalenicami równoległymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub niekonwencjonalnych form dachu;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 40°, lub mansardowych o kącie nachylenia do 80°,
b) dopuszcza się dachy płaskie,
c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,
b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego,
c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

8) pozostałe warunki zabudowy:
a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
a) utrzymuje się istniejący, historyczny podział działek,
b) dopuszcza się podział terenu elementarnego **UT/U.1** na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- minimalne wielkości działek 450 m^2,
- szerokości frontów działek od 16 m,
- kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10^o;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:
a) strefie "ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych obiektów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiących materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości",
b) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*",oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7**;

11) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren **UT/U.1** znajduje się w całości, a teren **UT/U.2** w części w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu); należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9**;

12) wymogi komunikacyjne:
a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zgodnie z rysunkiem planu,
b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

13) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystycznych oznaczonych symbolem **M/UT.1** o powierzchni 6617m^2 , **M/UT.2** o powierzchni 3791 m^2, **M/UT.3** o powierzchni 4459 m^2 i **UT/U.4** o powierzchni 2396. m^2, ustala się:

1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (historyczne Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie pod tereny:
   a) zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i wielorodzinnej,
   b) usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterach budynków,
   c) usług ogólnych,
   d) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,
   e) usługi sportu i rekreacji,
   f) gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) szerokość elewacji frontowej budynku maksymalnie do 20 m,
   c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,
      - dla zabudowy usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej - do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,
   e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
   g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy;
4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      - wysokość budynku od 7,0 do 12,0 m. n.p.t,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej:
      - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      - wysokość budynku od 8,0 do 16,0 m. n.p.t,
      - wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,0 m;
5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych lub mansardowych z kalenicami równoległymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub niekonwencjonalnych form dachu;
6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 40°, lub mansardowych o kącie nachylenia do 80°,
   b) dopuszcza się dachy płaskie,
   c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,
   e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego,

c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący, historyczny podział działek;

b) dopuszcza się podział terenu elementarnego **M/UT.1** na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalne wielkości działek 450 m^2,
- szerokości frontów działek od 16 m,
- kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10^o;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) strefie "ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych obiektów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiących materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości",

b) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*";oraz dla budynków o walorach zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7;**

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.

Rozdział 13
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 14
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD** ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się: ulice dojazdowe, **KDD.1 – KDD.7** - 8,0 – 15,0 m;

2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi, wg poszczególnych kategorii ulic;

3) dla ulic **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;

4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 13;**

5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: tereny **KDD.1**, **KDD.2** oraz **KDD.3** znajdują się częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych (zgodnie z rysunkiem planu); należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9**.

2. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Międzyzdrojów jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

1) dla terenów **UT/U** 30%;
2) dla terenów **M/UT** 25%;
3) dla terenów **KDD** 1%; **.**

§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

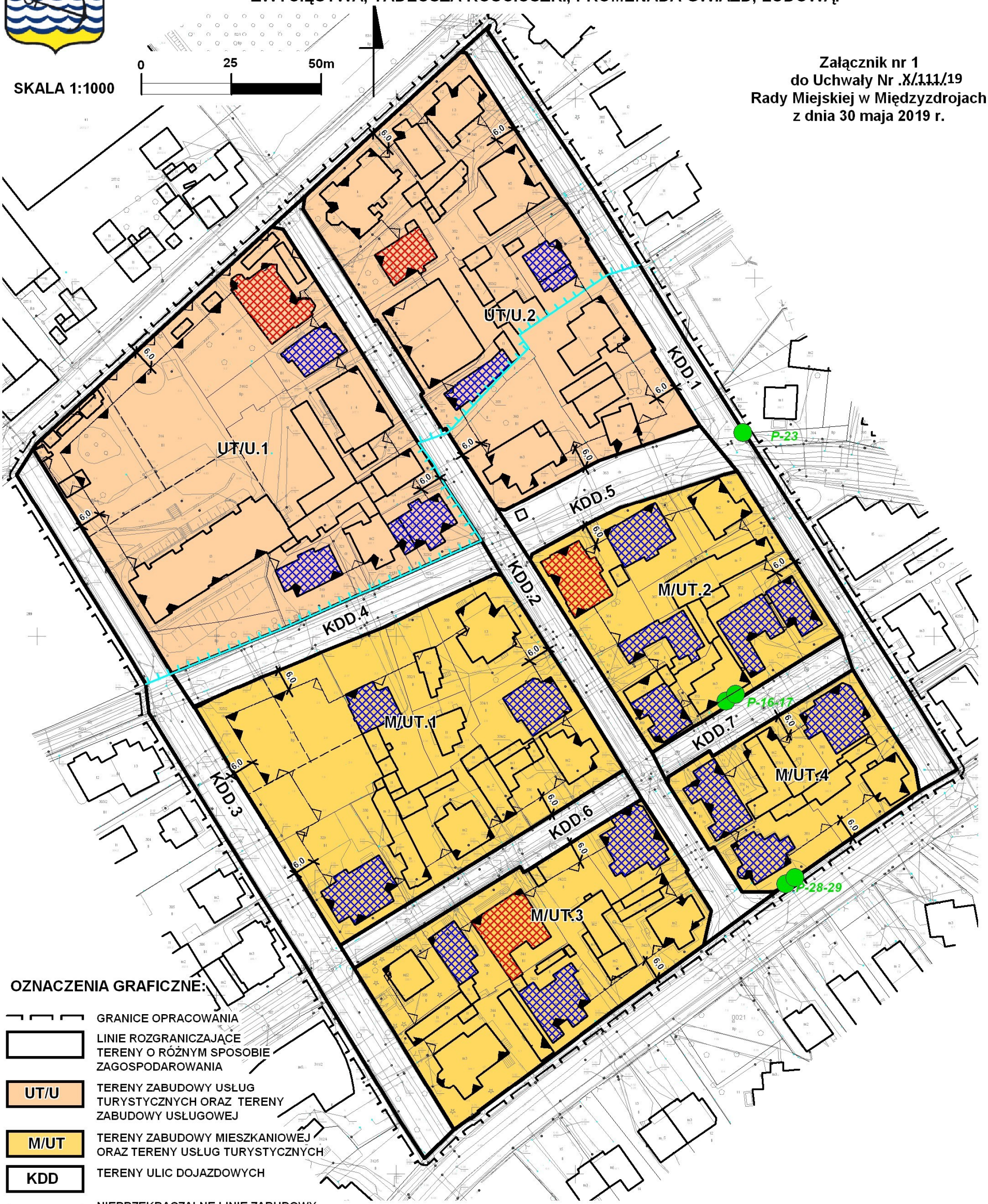
Jan Węglorz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY W ZĘŚCI WSCHODNIE MIASTA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIASTA MIĘDZYZDROJE, POMIĘDZY ULICAMI: ZWYCIĘSTWA, TADEUSZA KOŚCIUSZKI, PROMENADA GWIAZD, LUDOWĄ.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .X/111/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 30 maja 2019 r.

SKALA 1:1000

0 25 50m



OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- UT/U — TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- M/UT — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- KDD — TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH, WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU
- DRZEWA DO ZACHOWANIA

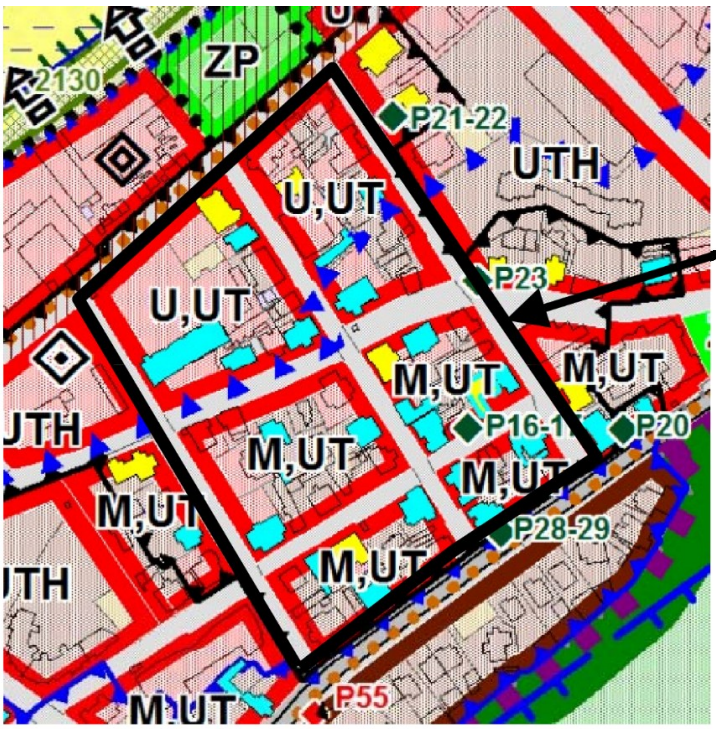
INNE OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICE PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - PROPONOWANE
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

CONSULTING

Załącznik nr 2
do Uchwały X/111/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 30.06 2019r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje



SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIERZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO

- SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ROŚLIN

PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY

- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (5)
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE - KLIF NADZALEWOWY W LUBINIE

7. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "W I" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWSK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW)
- PARK ZABYTKOWY

- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PORTÓW MORSKICH I PRZYSTANI
- TERENY ZAMKNIĘTE

1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- POZOSTAŁE MIEJSCOWOŚCI

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRZYSTANI MORSKICH
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

- M, M.1 — M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE MIASTA (ZABUDOWA JEDNO - I WIELORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRODOWA); M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
- UTH — TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- UT, UT.1, UT.2 — UT - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARZE MIASTA; UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA; UT.2 - TERENY OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK — TERENY USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA
- UA — TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UH — TERENY USŁUG HANDLU
- US — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UZ — TERENY USŁUG ZDROWIA
- UI — TERENY USŁUG INNYCH
- RLU — TERENY ADMINISTRACJI LEŚNEJ

6. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- WPN — WOLIŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (54)

OBSZARY NATURA 2000

- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/111/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 30 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.**

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730), Rada Miejska w Międzyzdrojach, nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia ww. projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły trzy uwagi złożone ustnie do protokołu, które w całości zostały uwzględnione przez Burmistrza Międzyzdrojów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/111/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 30 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie 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.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.**

Rozstrzygnięcie o sposobie 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz.235 i poz.730), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującym obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1) modernizacji i przebudowy dróg publicznych,
2) rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę,
3) rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
5) rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,
7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
9) gospodarki 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, która 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, która 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 ewentualną modernizację dróg publicznych.

§ 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 zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

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