DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 maja 2019 r.

Poz. 2557

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej-Kanarek; Dyrektor Wydz. Prawnego Z
Data: 07.05.2019 13:18:54

UCHWAŁA NR VI/74/19
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 21 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

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

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

2. Granice planu obejmują obszar oznaczony symbolem MN.11 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin Gminy Międzyzdroje" przyjętym Uchwałą nr L/492/14 Rady Miejskiej

w Międzyzdrojach z dania 27 marca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 marca 2014 r. poz. 2022), o powierzchni 1,73 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu", zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje", 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. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
3) symbole i oznaczenia terenu.
4) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
   a) proponowane lokalizacje budynków,
   b) proponowane podziały działek.

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

1) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)
2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
3) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
4) **liczbie kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy,
   a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,**
   b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,80 m;
7) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „powierzchnię terenu zajętą przez budynki

w stanie wykończonym” – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami szczególnymi;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
11) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
13) **usługach wypoczynkowych** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przy czym turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym lub budynkach wybudowanych na cele turystyczne o parametrach zabudowy jak dla budynków gospodarczych przy jednoczesnym ograniczeniu łącznej powierzchni zabudowy na cele turystyczne do 150 m^2 (w ramach dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy) oraz ograniczeniu maksymalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej do 6,5 m, z dopuszczeniem w ramach tej wysokości poddasza użytkowego;
14) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
15) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), 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 usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

DZIAŁ II
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

§ 5. Na wszystkich terenach ustala się:

1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z 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) zakaz realizacji obiektów budowlanych, które swoimi gabarytami zajmowałyby więcej niż jedną działkę budowlaną;
5) możliwość dostosowania kolorystyki pokrycia dachu obiektów rozbudowywanych do kolorystyki pokryć tego obiektu istniejącej przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
6) przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (PLH 320019), dla którego obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

3. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu.

4. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

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

6. Zabrania się realizacji działań mogących mieć negatywny wpływ na siedlisko 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe, zlokalizowane poza granicami planu, w odległości ok. 25 m od zachodniej granicy opracowania planu.

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

8. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

9. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

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. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

13. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne od strony wody, o ile nie są oznakowaniem nawigacyjnym, nie mogą go przypominać swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji. Oświetlenie planowanych obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen Zalewu Szczecińskiego, w sposób powodujący możliwość nieprawidłowej interpretacji oznakowania nawigacyjnego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. 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. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

3. Na obszarze objętym planem w części południowo zachodniej opracowania występują obszary o nachyleniu do 20^{o}, które mogą być narażone na osuwanie się mas ziemnych.

4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów i/lub scaleń 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 łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

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

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

7. 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.

Rozdział 8
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolem **KDW,** dla których ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się podział na następujące klasy i kategorie ulic: ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, kategorii gminnej i/lub prywatnej.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
   a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każdej z działek w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym,
   b) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w usługach wypoczynkowych, w tym min 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową. przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;

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

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociagowego;
2) nakazuje się doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Głównej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
3) nakazuje się prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
4) dopuszcza się wymianę odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
5) obowiązuje zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociagowej poprzez hydranty uliczne.

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

1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
3) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
4) nakazuje się prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego.

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

1) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
2) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki, ich gromadzenie i wykorzystanie do nawadniania zieleni;
4) nakazuje się prowadzienie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm.

4. W zakresie budowy 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) nakazuje się zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejacego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
3) nakazuje się prowadzić sieci gazowe w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25;
4) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.

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) dopuszcza się realizację 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) dopuszczenie wydzielenia terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej
3) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
4) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
5) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
7) dopuszczenie stosowanie ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
8) zakazuje się lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru
9) nakaz lokalizowania instalacji oświetlenia ulic na wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
10) nakaz doboru wysokości słupów oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.

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

1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową;
2) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic;
3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;

2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem mozliwości ich segregacji;
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 10
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 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.

DZIAŁ III
Przepisy szczegółowe

Rozdział 11
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN** o powierzchni 1,64 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi);
2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi wypoczynkowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,1,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
   f) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
   g) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego;
4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
   a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
   b) wysokość budynku do 9,5 m;
5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych z kalenicami usytuowanymi w miarę możliwości równolegle do najbliższej linii brzegowej zalewu lub równolegle do ulicy;
6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
   b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m^2,

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

c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w ramach wyznaczonych linii zabudowy;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) ustala się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się inny niż proponowany podział działek przy zastosowaniu następujących parametrów:

- powierzchnie działek: od 800 m^2 do 2100 m^2,
- szerokości frontów działek: od 20,0 m do 32,0 m,
- dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 60-90°;

9) wymogi komunikacyjne:

10) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic, na warunkach określonych w § 11;

11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 12
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 13
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**, o powierzchni 0,098 ha, ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 8,0 m, z placem do zawracania o szerokości 12-15 m;

2) szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;

3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 12.**

2. Dopuszcza się realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. 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 terenu **MN** 25%;

2) dla terenu **KDW** 1%.

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

§ 19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin Gminy Międzyzdroje” przyjęty uchwałą nr L/492/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dania 27 marca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 marca 2014 r. poz. 2022) traci swoją moc, wyłącznie na obszarze oznaczonym symbolem MN.11.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

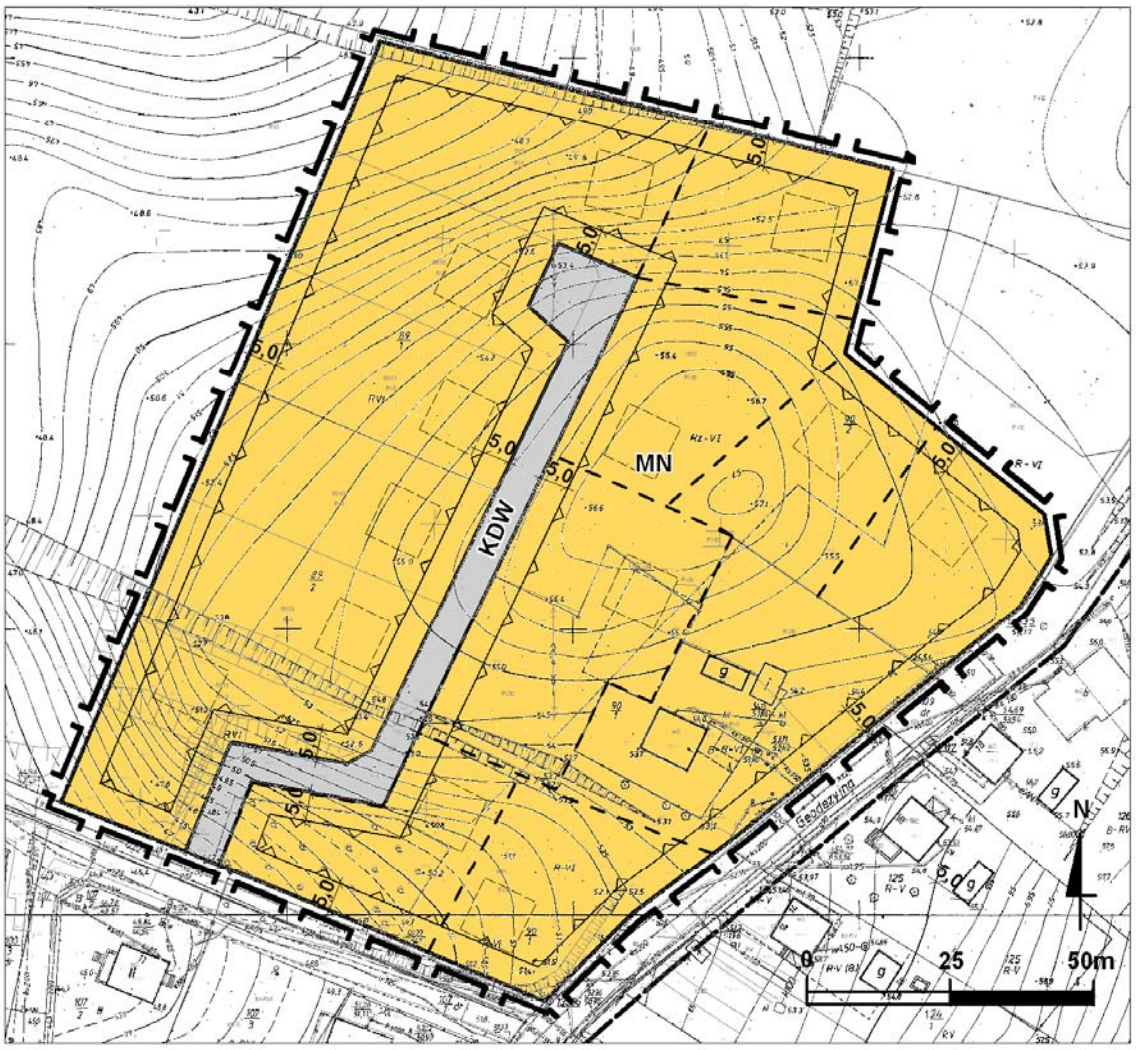
Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Węglorz

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/74/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 marca 2019r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI LUBIN W REJONIE ULICY GEODEZYJNEJ GMINA MIĘDZYZDROJE

SKALA: 1:1000



OZNACZENIA GRAFICZNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW — TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PROPONOWANE LOKALIZACJE BUDYNKÓW
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/74/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 marca 2019r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje



OZNACZENIA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE

WPN — WOLIŃSKI PARK NARODOWY

PUNKTY WIDOKOWE (ISTNIEJĄCE I PLANOWANE)

GRANICE AGLOMERACJI MIĘDZYZDROJE I WAPNICA

ŁĄKI, PASTWISKA

NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE

ZADRZEWIENIA I ZAKRZACZENIA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNO I WIELORODZINNEJ W TYM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

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
UZ	TERENY USŁUG ZDROWIA
ZU	TERENY OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/74/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Międzyzdrojach nie uwzględnia pięciu spośród 13-tu złożonych uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podtrzymując tym samym wcześniejsze rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów zgodnie z tabelą rozstrzygnięcia uwag stanowiącą integralną część dokumentacji formalno prawnej prac planistycznych.

1) Uwaga 1 zgłoszona w dniu 20.11.2018 przez osoby prywatne, będące właścicielami działki nr 89/15 o następującej treści:

W obowiązującym mpzp pod nazwą „Przy WPN w Lubinie" zatwierdzonym uchwałą L/492/14 dopuszczalna wysokość budynków wynosi „od 6,0 do 12,0 m" natomiast w projekcie zmiany tego planu dopuszczalna wysokość budynków wynosi do 9,5 m. Projekt naszego budynku opracowany został w oparciu o pierwotne zapisy, gdzie wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy od frontu wyniesie 12,0 m ze względu na różnice wysokości w terenie i zaprojektowany garaż w podpiwniczeniu. Wprowadzona zmiana spowoduje konieczność zmiany projektu, a co jest z tym związane dużych ograniczeń architektonicznych (...)

- Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalone Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r. dopuszcza dla terenów oznaczonych w studium symbolem „M.1 (Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta) *wysokość zabudowy do 9,5 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej"*. Zatem ustalenie wysokości do 12,0 m spowodowałoby niezgodność ustaleń planu ze kierunkami studium, co skutkowałoby uchyleniem uchwały przez Wojewodę w procesie nadzorczym.

Wysokość do 12,0 m została ustalona w dotychczas obowiązującym planie na podstawie studium uchwalonego w 2010 roku Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010r., które dopuszczało na tym terenie wysokość do 12,0 m, natomiast nowe studium, uchwalone Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r. zaniżyło maksymalną dopuszczalną wartość wysokości zabudowy na tym terenie do 9,5 m. Zabieg ten spowodował zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 12,0 m do 9,5 m tj. o ok. 21%. Aby zrekompensować tę różnicę zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach z 30% (w starym planie) do 40 % (w nowym planie), tj. zwiększono powierzchnię zabudowy o 33% w stosunku do dotychczasowej. Zatem w bilansie ogólnym i tak zachodzi wzrost możliwości inwestycyjnych na danej działce o 12% (33%-21%).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/74/19
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 marca 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 w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje nie przewiduje się realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, ponieważ obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów publicznych