DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 12 marca 2020 r.

Poz. 1405

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 12.03.2020 13:12:57

UCHWAŁA NR XVIII/200/20
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 28 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną

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; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/334/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 maja 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje obejmującego obszar miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, 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 miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują część terenu położonego w obrębie geodezyjnym 19 jednostki ewidencyjnej Międzyzdroje, o łącznej powierzchni 13,3 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenów pod zabudowę centrotwórczą, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy 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 miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną*”, 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) elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym (pierzeje eksponowane);
4) dominanty wysokościowe;
5) osie kompozycyjne, osie widokowe;
6) przestrzenie ruchu pieszego podkreślające osie kompozycyjne;
7) łączniki nadwieszone;
8) przejazdy i nadwieszenia górnych kondygnacji;
9) szpalery drzew; drzewa do zachowania;
10) budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu;
11) symbole i oznaczenia terenu;
12) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
    a) proponowane podziały działek,
    b) postulowany przebieg jezdni.

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

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 10°;
2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
3) **dominantach wysokościowych** - należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej do 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej;
4) **froncie budynku** - należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
5) **froncie działki** - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
6) **ilości miejsc noclegowych** - należy przez to rozumieć ilość łóżek dostępnych dla turystów w obiektach pensjonatowych i domach wczasowych;
7) **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
8) **kwartale** - należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
9) **łącznikach nadwieszonych nad ulicą** - należy przez to rozumieć miejsce nad ulicą, oznaczone na rysunku planu, w którym dopuszcza się realizację łącznika dla komunikacji pieszej, pomiędzy sąsiadującym budynkami, wykonane w konstrukcji stalowej z przeszkleniami min. 55% powierzchni ściany bocznej, przy czym rzędna spodu łącznika nie może być niżej niż 5,50 m nad powierzchnią ulicy, a rzędna górnej krawędzi nie wyżej niż 11,0 m nad powierzchnią ulicy;
10) **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;
11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
    a) **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,
    b) **dopuszcza się wycofanie parterowych części elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w nieprzekraczalnej linii zabudowy słupów tworzących kolumnadę/arkady;**

12) **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:
   a) **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,**
      - **markizy do 1,5 m, natomiast w elewacji frontowej terenu UTH/U.5** do 3,0 m,
      - reprezentacyjne schody przed wieżą ratusza w miejscu sąsiadującym z punktem oznaczonym na rysunku planu jako dominanta na terenie **UA**,
      - nadwieszenia nad trójkątami widoczności w postaci wykuszy od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej,
   b) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w obowiązującej linii zabudowy słupów tworzących kolumnadę/arkady;
13) **pierzejach eksponowanych** - należy przez to rozumieć elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane w otoczeniu terenu **KX.1**, na długości których obowiązują szczególne parametry, opisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
14) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
15) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
16) **przejazdach i nadwieszeniach górnych kondygnacji** - należy przez to rozumieć miejsce oznaczone na rysunku planu, w którym dopuszcza się realizację drugiej i kolejnych kondygnacji nadziemnych budynku, pozostawiając prześwit ze swobodnym przejściem w kondygnacji parterowej;
17) **przestrzeni ruchu pieszego podkreślającej osie kompozycyjne** - należy przez to rozumieć powierzchnię utwardzoną, przeznaczoną dla komunikacji pieszej z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych, z nawierzchnią, której kolorystyka i forma geometryczna podkreśla kierunek osi widokowych, z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
18) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
19) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie elementarnym w ilości przekraczającej 50% w stosunku do sumy pozostałych funkcji występujących na tym terenie;
20) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
21) **terenie** - należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
22) **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 uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej i hotelowej takich jak: serwisy samochodowe, hurtownie, zakłady stolarskie, uciążliwe rzemiosło i działalność produkcyjna;
23) **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;
24) **wysokich walorach architektonicznych** - należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi;
25) **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;

26) **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;

DZIAŁ II
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

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

1) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
2) **WS** - *usunięto w wyniku zmiany granic;*
3) **MN** - *usunięto w wyniku zmiany granic*;
4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
6) **UZ** - tereny zabudowy usług zdrowia;
7) **UA** - tereny zabudowy usług administracji;
8) **UTH** - tereny zabudowy usług turystycznych, hotelarskich;
9) **UH** - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;
10) **KDL** - tereny dróg publicznych - ulice lokalne;
11) **KDD** - tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe;
12) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
13) **KDP** - tereny parkingów;
14) **KX** - tereny ciągów i placów pieszych;
15) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
16) **IT** - tereny infrastruktury technicznej - przepompownia.

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 wielorodzinnej nakazuje się realizację elewacji (pierzei) o wysokich walorach architektonicznych wokół placów i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

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

4. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek, zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu).

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej nie kolidującej z planowanym układem komunikacji pieszej i kołowej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów nie kolidujących z planowanymi pierzejami zabudowy oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

3. Ustala się nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub innej nieruchomości, którą dysponuje inwestor w granicach planu.

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 terenów oznaczonych symbolem **U** i **UH**, na których dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 30 m od granic terenów, których symbole zawierają oznaczenie **MW** oraz zachowania minimalnej odległości 50 m od granic terenów oznaczonych symbolem **UZ**.

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. W przypadku potrzeby przekrycia istniejącego rowu melioracyjnego, nakazuje się wykonanie tego zabiegu wyłącznie kompleksowo dla obszaru całego kwartału, przez który przebiega rów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację miejsc postojowych na przekrytych rowach.

11. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej, w związku z powyższym dla całego obszaru planu obowiązują zakazy, nakazy ograniczenia i zalecenia wynikające z przepisów odrębnych.

12. 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.

13. 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.

14. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w **§ 16 - § 19** należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

15. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych, placów i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu i rowów otwartych.

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

§ 7. 1. Dla budynku wskazanego do ochrony zgodnie z rysunkiem planu ustala się:

1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie jego 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;
2) pozostałe ustalenia określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

2. Dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość nadbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów.

3. Dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego.

4. W przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny, obiektu wskazanego do ochrony planem, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji 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. 11** oraz w **§ 7**.

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

3. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

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. 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 20 m n.p.t., zgodnie z ustaleniami **§ 16 - § 20**.

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 **KDL, KDD, KDW, KDP** i **KX,** 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:

1) podział na następujące klasy ulic:
   a) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
   b) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
   c) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW,**
   d) ciągi piesze i place, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
2) podział na następujące kategorie dróg:
   a) drogi publiczne,
   b) drogi niepubliczne.

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

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) *usunięto w wyniku zmiany granic*,
   c) w budownictwie wielorodzinnym:
      - 0,8 stanowiska, na każde mieszkanie o powierzchni do 45 m²,
      - 1,0 stanowisko, na każde mieszkanie o powierzchni od 45 m² do 80 m²,
      - 1,2 stanowiska, na każde mieszkanie o powierzchni powyżej 80 m²,
   d) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach hotelowych,
   e) 1 stanowisko na każde 70 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
   f) 1 stanowisko na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
   g) 1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach turystycznych - pensjonatowych,
   h) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej biur; dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu i/lub na powierzchni terenu;
3) dopuszcza się realizację warunków określonych w ust. 3 pkt 1 na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej (za wyjątkiem parterów zwróconych w kierunku przestrzeni publicznych - ulic i placów) lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
4) 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 40,

d) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;

5) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych za wyjątkiem odcinków ulic przylegających bezpośrednio do terenu **KX.1**;

6) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach elementarnych **MW/U/UH.4, UTH/U.5, MW/UTH/U/KDP.6, MW.7, MW.8, MW/UTH/U.9, MW/UTH/KDP.10** z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w budynku garażowym zrealizowanym na terenie elementarnym **MW/UTH/KDP.10** wyłącznie pod warunkiem, że budynek garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym budynku;

7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach wymienionych w pkt 6, z wykorzystaniem maksymalnie do 100 miejsc postojowych zrealizowanych wzdłuż ulic **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4** i **KDW.2**;

8) dopuszcza się wzajemne bilansowanie miejsc postojowych na terenach elementarnych **MW.7** i **MW.8.**

4. Nad terenami **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDW.2**, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się realizację łączników nadwieszonych nad ulicą, o parametrach opisanych w **§ 3 pkt 9**.

5. W zakresie komunikacji pieszej **KX,** ustala się realizację ciągów pieszych i przejść niebędących częścią pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W zakresie dróg rowerowych ustala się:

1) dopuszczenie realizacji wydzielonych dróg rowerowych wzdłuż ulicy lokalnej **KDL**;

2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych oraz wewnętrznych.

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 dn 300 mm w ulicy Gryfa Pomorskiego i dn 180 mm w ulicy Nowomyśliwskiej 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 tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;

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) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Nowomyśliwskiej bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **IT**;

4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;

6) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem **IT**.

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 powiązanej z system istniejących rowów, poprzez osadniki;
2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
3) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
4) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej wraz z renowacją istniejących rowów i cieków przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejęcia tych wód;
5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
6) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
7) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
9) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
10) 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.

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 istniejącego 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 tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
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 elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie napowietrzne SN 15 kV;
2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** oraz dla istniejących stacji nasłupowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
3) dopuszczenie wymiany istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
4) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;

6) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;
7) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
8) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
9) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
10) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia,
oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;
11) lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
12) 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;
13) ;dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
14) 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 tereny inne niż tereny komunikacji;
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 odpadami;
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. Usunięto w wyniku zmiany granic.

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.1** o powierzchni 942 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak:, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;
7) 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 25° do 40°,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) kolorystyka: odcienie grafitu;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego (poza granicami planu) na zasadach prawoskrętu,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW.2 o powierzchni 865 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;
7) 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 40°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) kolorystyka: odcienie grafitu;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.3** o powierzchni 1765 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 100 m²;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,

b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;

7) 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 25° do 40°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) kolorystyka: odcienie grafitu;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1 i z ulicy Niepodległości na zasadach prawoskrętu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U/UH.4** o powierzchni 3393 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi ogólne, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m²;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

a) usługi turystyczne - hotelowe,

b) usługi administracji i kultury,

c) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi:

a) usługi oświaty,

b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

c) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m,
b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m,
c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m,
d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m,
e) w pierzei eksponowanej, dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej,
f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,
b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
a) w przypadku dachów stromych ustala się:
- stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
- kąt nachylenia od 25° do 45°,
- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,
b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°,
- 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;

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

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
b) nakaz realizacji zabudowy pierzejowej,
c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

10) wymogi komunikacyjne:
a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.2** i **KDD.4**,
b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **UTH/U.5** o powierzchni 8209 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, hotelarskich i usług ogólnych;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
   a) gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
   b) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 800 m²,
   c) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
   d) usługi sportu i rekreacji, z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o powierzchnię przeszklonego patio zlokalizowanego w centrum kwartału zabudowy,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
   f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
   g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
   h) w przypadku lokalizacji hotelu o kategorii wymagającej zadaszonego podjazdu (wymaganego zgodnie z przepisami odrębnymi), dopuszcza sie jego realizację wyłącznie w pierzejach sąsiadujących z drogami KDD.1 i KDD.2, podtrzymując tym samym zakaz dojazdu od strony terenu KX.1;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m,
   b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m,
   d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m,
   e) w pierzei eksponowanej, dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej,
   f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
   g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
   a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,
   b) dopuszcza się stosowanie niekonwencjonalnych form dachów oraz kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,
   b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - 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;
8) pozostałe warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
   a) minimalne wielkości działek 1000 m²,

b) szerokości frontów działek od strony rynku (**KX.1**): od 20 m do 21,0 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pierzei rynku (**KX.1**) ustala się 90°;

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.2**, oraz warunkowo w zakresie zaopatrzenia sklepów i lokali usługowych od strony rynku (**KX.1**),

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW/UTH/U/KDP.6** o powierzchni 5010 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

a) usługi turystyczne - hotelowe,

b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

c) usługi ogólne,

d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m²,

e) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych,

g) parking wielopoziomowy, zlokalizowany we wschodniej części terenu (od strony ulicy Niepodległości);

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,

f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,

g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,

h) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodne z rysunkiem planu;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) wysokość budynku wzdłuż ulic od 15,0 do 20,0 m,

b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m,

c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż ulic od 13,5 m do 16,0 m,

d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m,

e) dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej,

f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,

g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,

b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) w przypadku dachów stromych ustala się:

- stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,

- kąt nachylenia od 25° do 45°,
- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,

b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°,
- 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;

8) pozostałe warunki zabudowy:
a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

10) wymogi komunikacyjne:
a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1**,
b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.7** o powierzchni 3302 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
a) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
b) usługi ogólne,
c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m²,
d) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
e) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
4) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m,
b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m,
c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m,
d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m,
e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,

b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,
   b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - 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,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
8) pozostałe warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
   b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
   a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
   b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
10) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDW.2** i **KDD.4** oraz z ulicy Nowomyśliwskiej,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.8** o powierzchni 8022 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
   a) usługi turystyczne - hotelowe,
   b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
   c) usługi ogólne,
   d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m²,
   e) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
   f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
   f) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem **ZP.6,**
   g) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
   h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m,
   b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m,

d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m,

e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,

f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,

b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) w przypadku dachów stromych ustala się:

- stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
- kąt nachylenia od 25° do 45°,
- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,

b) w przypadku dachów płaskich ustala się:

- kąt nachylenia od 0° do 10°,
- 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,
- dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:

a) minimalne wielkości działek 1000 m²,

b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDW.2**,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW/UTH/U.9** o powierzchni 8563 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) usługi turystyczne - hotelowe,

c) usługi ogólne, w tym aquapark z wykluczeniem zewnętrznych basenów otwartych;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):

a) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m²,

d) usługi administracji i kultury,

e) usługi oświaty,

f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
f) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem **ZP.7,**
g) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m,
b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m,
c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m,
d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m,
e) w pierzei eksponowanej dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej,
f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,
b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
a) w przypadku dachów stromych ustala się:
- stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
- kąt nachylenia od 25° do 45°,
- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,
b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°,
- 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,
- dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;

8) pozostałe warunki zabudowy:
a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

10) wymogi komunikacyjne:
a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.3**,
b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW/UTH/KDP.10** o powierzchni 8398 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   b) usługi turystyczne - hotelowe,
   c) parking wielopoziomowy, zlokalizowany w południowej części terenu (od strony ulicy Komunalnej);
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
   a) usługi ogólne,
   b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
   c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 800 m²,
   d) usługi administracji i kultury,
   e) usługi oświaty,
   f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,0,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
   f) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem **ZP.8,**
   g) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodne z rysunkiem planu,
   h) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
   i) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m,
   b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m,
   d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m,
   e) w pierzei eksponowanej, dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej,
   f) nakaz realizacji łącznika (nadwieszenia) nad ciągiem przestrzeni ruchu pieszego w miejscu oznaczonym zgodne z rysunkiem planu, o wysokości zgodnej z parametrami opisanymi w pkt 5 lit. a, c i lit. e oraz prześwicie nad drogą o wysokości min. 2 kondygnacji,
   g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
   h) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
   a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej,
   b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych oraz płaskich dla pozostałej części terenu elementarnego;
7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu,
   b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,

- 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,
- dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;

8) pozostałe warunki zabudowy:
   a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
   b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
   a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
   b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
10) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.3**,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.11** o powierzchni 5779 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - wolnostojącą z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy usług turystycznych i pensjonatowych;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
   f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
   g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) wysokość budynku do 12,5 m,
   b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m,
   c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
   a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy Niepodległości,
   b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) w przypadku dachów stromych ustala się: ·stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych, ·kąt nachylenia od 30° do 45°, ·pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni lub grafitu,
   b) w przypadku dachów płaskich ustala się: ·kąt nachylenia od 0° do 10°; ·pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, ·dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;

8) pozostałe warunki zabudowy:
   a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
   b) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane oraz dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami,
   c) w przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce (dotyczy wyłącznie działek już zabudowanych z chwilą wejścia w życie niniejszego planu), dopuszcza się możliwość realizacji przez inwestora miejsc parkingowych na terenie zamiennym wskazanym przez Burmistrza Międzyzdrojów;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**;
11) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla budynku położonego przy ul. Niepodległości 22, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
   a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
   b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
   c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej,
   d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów,
   e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
   f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
   g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
   h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu,
   i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
   j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.1** o powierzchni 6995 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
   f) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
   g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
   h) dopuszcza się lokalizację targowiska miejskiego w postaci wolnostojących pawilonów lub straganów,
   i) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodne z rysunkiem planu;
5) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej na terenie **E.1** (o powierzchni 228 m²) i włączenie tego terenu do terenu **U.1** pod warunkiem realizacji na terenie **U.1** zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
6) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 16,5 m,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 16,5 m,

c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;

7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania niekonwencjonalnych form dachów,

b) dopuszcza się realizację dodatkowej 5-tej kondygnacji w formie 1-2 dominant o maksymalnej wysokości do 20,0 m i powierzchni rzutu łącznie nie przekraczającej 10% rzutu parteru budynku;

8) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) kąt nachylenia od 0° do 10°,

b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,

c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;

9) Pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne z dopuszczeniem scalenia działek w granicach terenu elementarnego;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.2**, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z ulicy Gryfa Pomorskiego,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12** wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.2** o powierzchni 613 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji oraz realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,

b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,0 m;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;

7) 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 25° do 40°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) kolorystyka: odcienie czerni lub grafitu;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

3. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.3** o powierzchni 3047 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 600 m²;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): obsługa komunikacji - parking publiczny ogólnodostępny;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 8,0 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) kąt nachylenia od 0° do 10°,
   b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
   c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz z ulicy dojazdowej **KDD.2**,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

4. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.4** o powierzchni 948 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;
7) 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 25° do 40°,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) kolorystyka: odcienie czerni lub grafitu;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz z ulicy dojazdowej **KDD.2**,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

5. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.5** o powierzchni 1326 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;
7) 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 25° do 40°,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) kolorystyka: odcienie czerwieni;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz z ulicy dojazdowej **KDD.2,**
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

6. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.6** o powierzchni 3248 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi, usługi administracji, gastronomię, usługi ogólne, handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi turystyczne i pensjonatowe;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,0 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) kąt nachylenia od 0° do 10°,
   b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
   c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

7. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.7** o powierzchni 295 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi turystyczne - hotel;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki;
4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 16,5 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 16,5 m;
5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej 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 25° do 40°,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) kolorystyka: odcienie czerni lub grafitu;
7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
8) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości na zasadach prawoskrętu,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13.**

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.1** o powierzchni 2499 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: stację pogotowia ratunkowego, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi turystyczne i pensjonatowe oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;

4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych;
7) 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 25° do 40°,
   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
   d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz poprzez teren znaczony symbolem **UZ.2**,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12,** wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

2. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.2** o powierzchni 2041 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: stację pogotowia ratunkowego, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych; usługi uzdrowiskowe - baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
   f) dopuszcza się lokalizację miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych na dachu budynku przeznaczonego na usługi zdrowia o wysokości od 9,0 m do 12,0 m z kierunkiem podejścia 135° z tolerancją +/- 25°;
5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
   a) wysokość budynku od 9,0 do 12,0 m,
   b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,0 m;
6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) kąt nachylenia od 0° do 10°,
   b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
   c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.,
   d) w przypadku realizacji miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych, o którym mowa w pkt 3 lit. e dopuszcza się realizację dachu o konstrukcji i nawierzchni dostosowanej do lądowania śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.2**,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

§ 19. Dla terenu zabudowy usług administracji, oznaczonego symbolem **UA** o powierzchni 4832 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi administracji - Urząd Miejski;

3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi publiczne: biblioteka, dom kultury oraz usługi nieuciążliwe, takie jak: gastronomia, usługi bankowe, usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m² wraz z mieszkaniem na potrzeby dozoru;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,7,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,

f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,

g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 18,0 m,

b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m,

c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m,

d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m,

e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;

6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle do pierzei rynku (**KX.1**),

b) nakaz realizacji dominanty wysokościowej w formie wieży ratusza z zegarem, wysuniętej przed front elewacji ratusza, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w miejscu określonym na rysunku zmiany planu jako dominanta o maksymalnej wysokości do 24,0 m n.p.t.;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,

b) kąt nachylenia od 40° do 45°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:

a) minimalne wielkości działek 1000 m²,

b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego 90°;

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDW.2**,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;

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

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy usług handlu, oznaczonego symbolem **UH.1** o powierzchni 8059 m² ustala się:

1) rodzaj zabudowy - zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług handlu o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m², gastronomię, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, obsługa komunikacji - parking na minimum 300 miejsc postojowych, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
   f) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
   g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
   h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
   a) do 3 kondygnacji naziemnych - dla części usługowo-handlowej,
   b) maksymalna wysokość do 18 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 18 m,
   d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem projektowanego przy wejściu głównym terenu;
5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) kąt nachylenia od 0° do 15°,
   b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
   c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
7) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
9) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL**,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, (oprócz parkingu wymaganego zgodnie z pkt 1), zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12 ust. 3**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UH/U/KDP.2** o powierzchni 14482 m² ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
   b) gastronomii,
   c) usługi ogólne,
   d) nieuciążliwe rzemiosło,
   e) obsługę komunikacji - parking, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych,
   f) dopuszczenie realizacji:
      - wesołego miasteczka, krytego lodowiska, biura wynajmu samochodów i pojazdów elektrycznych,
      - obsługi (portierni, stróżówki) o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 12 m²,

- szaletów publicznych o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 12 m²,
- myjni o parametrach zgodnych z wymogami technicznymi i technologicznymi oraz maksymalnej powierzchni zabudowy do 200 m²;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02,
   e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
   f) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
   g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
   a) do 3 kondygnacji naziemnych - dla części usługowo-handlowej,
   b) maksymalna wysokość do 18 m,
   c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 18 m;
4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
   a) kąt nachylenia od 0° do 15°,
   b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
   c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
6) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
8) wymogi komunikacyjne:
   a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL** i ulicy wewnętrznej położonej poza granicami planu,
   b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, (oprócz parkingu wymaganego zgodnie z pkt 1), zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12 ust. 3**, wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami;
9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z **§ 13.**

§ 21. 1. Teren oznaczony symbolem **ZP.1 i ZP.2** - *Usunięto w wyniku zmiany granic.*

2. Dla terenu **ZP.3,** o powierzchni 123 m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
   b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
   c) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP.5,** o powierzchni 1227 m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
   b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
   c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej,
   d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.6,** o powierzchni 364 m², **ZP.7,** o powierzchni 643 m², **ZP.8,** o powierzchni 347 m² ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
   b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
   c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich przekrycia lub skanalizowania,
   d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
   e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

5. Teren oznaczony symbolem **WS -** *Usunięto w wyniku zmiany granic*.

Rozdział 13
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KDW** i **KX,** ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
   a) ulica lokalna, **KDL** - 16,0 m,
   b) ulice dojazdowe, **KDD.1 - KDD.4** - 12,0 - 15,0 m,
   c) ulice wewnętrzne, **KDW** - 10,0 m,
   d) ciąg pieszy, **KX.2, KX.3** - 4,0 - 10,0 m;
2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii ulic;
3) dla terenu oznaczonego symbolem **KX.1** ustala się realizację publicznego placu pieszego (rynku) z zastosowaniem nawierzchni twardej i/lub rozbieralnej;
4) na terenie oznaczonym symbolem **KX.1** dopuszcza się realizację imprez masowych oraz okresową lokalizację jednokondygnacyjnych stoisk gastronomicznych i handlowych o ujednoliconej formie architektonicznej nieprzekraczającej wysokości 3,0 m n.p.t.;
5) dla ulic **KDD.1** i **KDD.2**. zakazuje sie realizacji miejsc postojowych na odcinkach sąsiadujących bezpośrednio z terenem **KX.1**;
6) dla ulicy **KDL** dopuszcza się wydzielenie pasa technicznego o szerokości minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających ulicy;
7) dla ulic **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
8) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 13.**

2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej.

3. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej lub twardej rozbieralnej.

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

5. Ustala się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDD1, KDD.2, KDD.3, KDD.4**, **KDW.2,** zgodnie ze schematem oznaczonym na rysunku planu.

Rozdział 15
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **E1 - E6** o powierzchni od 20 m² do 228 m² ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy;
4) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej na terenie **E.1** (o powierzchni 228 m²) i włączenie tego terenu do terenu **U.1** pod warunkiem realizacji na terenie **U.1** zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT** o powierzchni 142 m² ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem telefonii komórkowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. 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 **KDL, KDD, KDW, KX, E, IT**	0%;
2) dla terenów **ZP, WS**	0%;
3) dla terenów **UA,**	0%;
4) dla terenów **UZ**	15%;
5) dla terenów **MW**	25%;
6) dla pozostałych terenów	30%.

§ 26. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne leśne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 27. Traci moc uchwała Nr LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

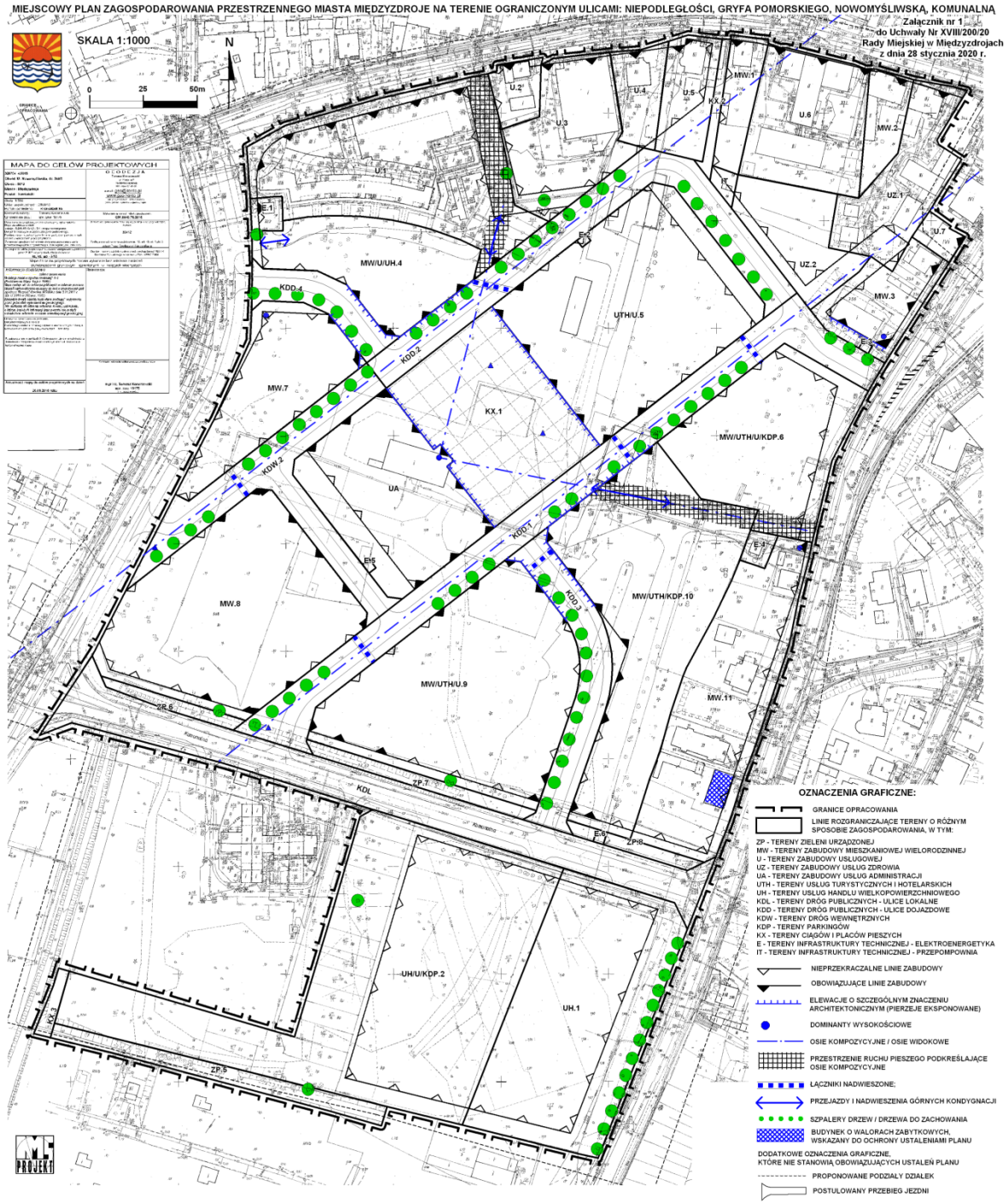
§ 29. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

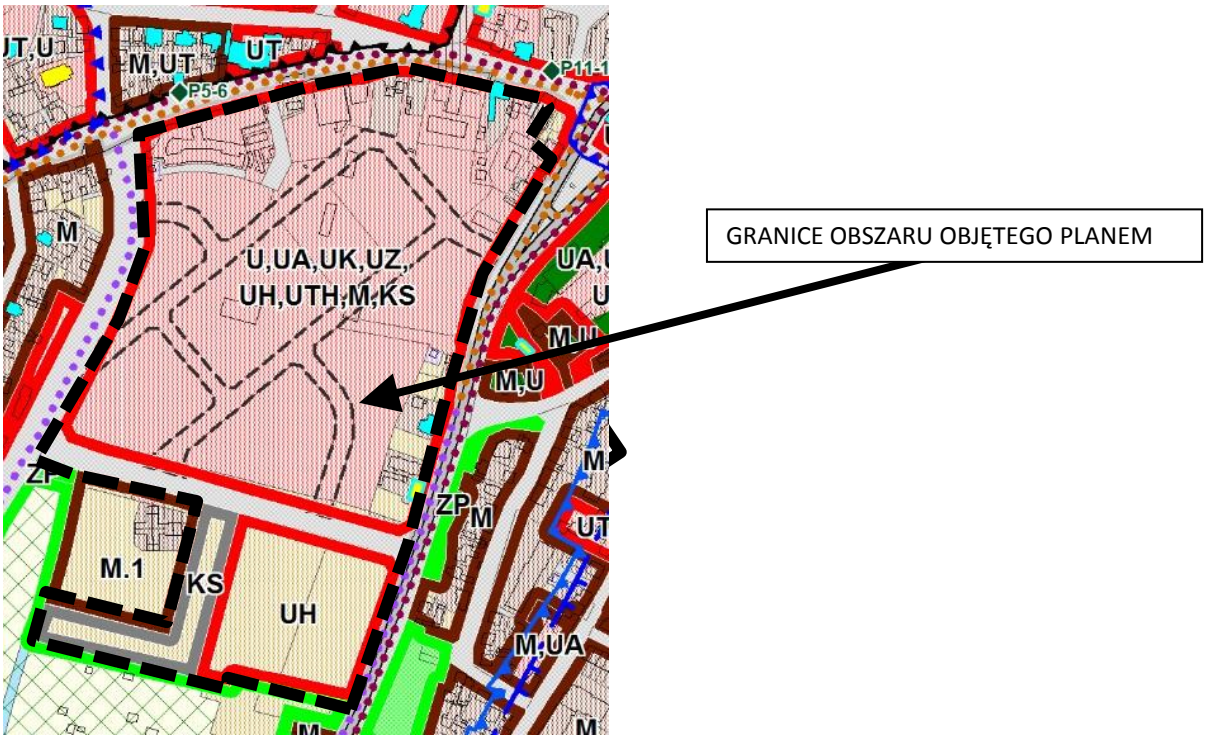
Jan Węglorz

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVIII/200/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 28 stycznia 2020 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVIII/200/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 28 stycznia 2020 r.



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 STANOWISK 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)
- ZP 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

- MIĘDZYZDROJE SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- WAPNICA 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 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
- P54 POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (54)

OBSZARY NATURA 2000

- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/200/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 28 stycznia 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną

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, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), Rada Miejska w Międzyzdrojach po zapoznaniu się z wykazami uwag wniesionych do **wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną**, nie uwzględnia żadnej z nieuwzględnionych na wcześniejszym etapie uwag, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów zgodnie z tabelą rozstrzygnięcia uwag stanowiącą integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Załącznik:

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do etapu wyłożenia wraz z rozstrzygnięciami.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

WNIESIONYCH DO ETAPU WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYZDROJE NA TERENIE OGRANICZONYM ULICAMI: NIEPODLEGŁOŚCI, GRYFA POMORSKIEGO, NOWOMYŚLIWSKĄ, KOMUNALNĄ WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIAMI

Załącznik do załącznika nr 3 do uchwały w sprawie rozstrzygnięcia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi złożone w terminie										
1	18.09.2019 (Uwaga założona do protokołu podczas dyskusji publicznej)	osoby prywatne, będące właścicielami działki nr 378/2	zabudowa śródmiejska, dlaczego zostało wprowadzone to pojęcie do zapisu w planie i w jakim celu?	MW.11	§ 16. ust. 11 pkt. 1 rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów)		nie uwzględniona			Pojęcie zabudowy śródmiejskiej nie zostało „wprowadzone” lecz utrzymane, jako zastanego faktu położenia geograficznego tego terenu, które niewątpliwe nie należy ani do obszarów podmiejskich ani peryferyjnych lecz śródmiejskich. Fakt ten był zasygnalizowany również w treści uzasadnienia uchwały o przystąpieniu do sporządzania tego planu słowami: *„Przedmiotowa zmiana planu jest dla rozwoju śródmiejskiej części miasta rzeczą istotną, gdyż przez poszerzenie dopuszczalnego wachlarza funkcji i zwiększenie parametrów zabudowy doprowadzi do zwiększenia wartości działek, a tym samym wzrostu dochodów gminy z podatku pobieranego w przyszłości na obszarze objętym zmianą planu”*
			Propozycja wyłączenia obszaru MW.11 z części śródmiejskiej miasta, jednakże zniesienie tego zapisu dla terenu MW.11 musi wynikać z solidarnej woli wszystkich właścicieli działek położonych w granicach terenu MW.11, gdyż może się okazać, że którymś z właścicieli, których nie ma na dzisiejszym spotkaniu zapis „zabudowa śródmiejska” może odpowiadać i nie chcieliby go znosić.				nie uwzględniona			Do końca okresu składania uwag nikt poza właścicielami działki 378/2 nie wyraził woli wyłączenia terenu MW.11 z obszaru śródmieścia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	23.10.2019	Państwo Beata i Marek J. osoby prywatne, będące właścicielami działki nr 378/2	Składający uwagę zarzucają, że plan wprowadza na terenie MW.11 rodzaj zabudowy: Zabudowę śródmiejską, podczas gdy w poprzednim planie takiego zapisu nie było. W dalszej części uwagi pada zarzut, że zwiększenie wysokości zabudowy z 16m w dotychczas obowiązującym planie do 20m spowoduje zwiększenie zasobów mieszkaniowych co stanowi zagrożenie dla już niewydolnej instalacji kanalizacyjnej	MW.11	§ 16. ust. 11 pkt. 1 rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów)		nie uwzględniona		—	Zarzut, iż niniejszy plan „wprowadza” zabudowę śródmiejską, podczas, gdy plan dotychczasowy takiej zabudowy nie wprowadzał jest nieprawdziwy, gdyż plan nie wprowadza zabudowy śródmiejskiej jako nowego tworu lecz sankcjonuje zastany z geograficznego i funkcjonalnego punktu widzenia stan rzeczy. Obszar objęty planem również w dniu uchwalania obecnie obowiązującego planu przyjętego LIII/518/14 z dnia 14 maja 2014r. stanowił część funkcjonalnego śródmieścia Międzyzdrojów, tylko, że wówczas nie trzeba było tego faktu poświadczać pisemnie w treści uchwały planu miejscowego. Taki obowiązek pojawił się dopiero po 1 stycznia 2018 roku. Przed 1 stycznia 2018 r. obowiązywały w tym względzie dwa kryteria: prawne (zapisy planu miejscowego kwalifikujące dany obszar jako przewidywane centrum miasta lub dzielnicy miasta) lub faktyczne (położenie nieruchomości w obszarze funkcjonalnego śródmieścia tzn. faktycznego centrum miasta lub dzielnicy miasta). W tym przypadku, w związku z brakiem takiego zapisu w uchwale planu z 2014 roku wystarczyło samu faktyczne umiejscowienie terenu inwestycji w obszarze funkcjonalnego śródmieścia, a w omawianym przepadku teren od ulicy Komunalnej w kierunku północnym z całą pewnością nie stanowi obszaru miasta, który można by uznać za podmiejski czy peryferyjny lecz właśnie śródmiejski. Wprawdzie wysokość zabudowy jest zwiększona do wysokości 20m w stosunku do planu obowiązującego, jednak wysokość budynków wzdłuż przestrzeni publicznych tj. wzdłuż pierzei eksponowanych nie przekroczy 16m, zatem z punktu widzenia ładu przestrzennego nie będzie to zmiana, która ma wpływ ład przestrzenny śródmiejskiej zabudowy Międzyzdrojów, natomiast kwestia przepustowości instalacji i sposobu odprowadzania ścieków dotyczy projektu budowlanego i branż instalacyjnych, a nie ustaleń planu miejscowego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	23.09.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	1) usunięcie § 12 ust. 3 pkt 1 lit. c) słów „lub apartament” 2) usunięcie § 12 ust. 3 pkt 1 lit. d) 3) usunięcie § 12 ust. 3 pkt 1 lit. g) słowa „pensjonatowych” zastępując je słowem „zamieszkania zbiorowego”	Ogólne zasady parkowania	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 każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym szeregowym, c) w budownictwie wielorodzinnym i apartamentowym: - 0,8 stanowiska, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni do 45 m2, - 1,0 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni od 45 m2 do 80 m2, - 1,2 stanowiska, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni powyżej 80 m2, d) w obiektach hotelowych: - 0,8 stanowiska, na każdy pokój hotelowy o powierzchni do 45 m2, - 1,0 stanowisko, na każdy pokój hotelowy o powierzchni powyżej 45 m2, e) 1 stanowisko na każde 70 m2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych, f) 1 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki, g) 1 stanowiska na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach pensjonatowych, h) 1 stanowisko na każde 50 m2 powierzchni użytkowej biur;	Częściowo uwzględniona Częściowo uwzględniona	nie uwzględniona			Nie można usunąć sów „lub apartament”, ponieważ nie byłoby wówczas żadnych ustaleń w zakresie parkowania dla funkcji apartamentowej. Nie można usunąć punktu d), ponieważ nie byłoby wówczas żadnych ustaleń w zakresie parkowania dla funkcji hotelowej Nie można zamienić pojęcia „pensjonatowych” zastępując je pojęciem „zamieszkania zbiorowego”, ponieważ jest to pojęcie o wiele szersze, zawierające m.in. zakłady karne, schroniska, a takie obiekty na terenie planu nie występują, zatem z szerokiego wachlarza „Zamieszkania zbiorowego” wybrano tylko takie funkcje, jakie mogą wystąpić na obszarze niniejszego planu. Przychylając się częściowo do wniosku wynikającego z pkt. 2 i 3 uwagi, wprowadzono w miejsce usuniętego pkt d) zapis: *d) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach hotelowych*

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	23.09.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	Dodanie w § 12 ust. 3 pkt 7 do zwrotu „dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych” słowa „wzajemne” – tj. „dopuszcza się wzajemne bilansowanie miejsc postojowych” Argumentując, że zapis o „wzajemnym bilansowaniu” był użyty w dotychczas obowiązującym planie, na podstawie którego są realizowane budynki na terenach MW.7 i MW.8	Ogólne zasady parkowania	7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach elementarnych **MW.4, UTH/U.5, MW.6, MW.7, MW.8, MW/UTH/U.9, MW/UTH/KDP.10** z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w budynku garażowym zrealizowanym na terenie elementarnym **MW/UTH/KDP.10** wyłącznie pod warunkiem, że budynek garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym budynku;	Częściowo uwzględniona				W dotychczas obowiązującym planie był zapis o „wzajemnym bilansowaniu” jednostek, jednak był on opatrzony klauzulą: *„wyłącznie pod warunkiem, że na terenie elementarnym zrealizowanym i oddanym do użytkowania wcześniej, pozostanie nadwyżka miejsc postojowych w stosunku do programu użytkowego danego terenu elementarnego, które będzie można wykorzystać przy bilansowaniu miejsc w każdym następnym, kolejno realizowanym terenie elementarnym”* W obecnej uchwale jest wprost mowa o tym, że każdy z wymienionych terenów może korzystać z parkingu wielopoziomowego, na terenie elementarnym **MW/UTH/KDP.10** wyłącznie pod warunkiem, że budynek garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym budynku. Dodanie w tej formie wyrazu „wzajemne” mogłoby prowadzić do interpretacji, że brakujące miejsca zostaną zrealizowane w budynku, który jeszcze nie powstał. W związku z powyższym wprowadzono zapis, który sankcjonuje „wzajemne bilansowanie” wyłącznie na terenach zrealizowanych już w myśl zasady obowiązującej w dotychczasowym planie, tj. zgodnie ze wskazaniem składającego uwagę na terenach MW.7 i MW.8
5	09.10.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	Dodanie do § 25 klauzuli informującej, iż stawka od wzrostu wartości nieruchomości dal terenów MW wyniesie 0%, jeśli zbycie terenu nastąpi na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo ze zbywcą w co najmniej 50%.	Tereny MW	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: (…)		nie uwzględniona			Zgodnie art. 15 ust 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawa nie przewiduje interpretacji sposobu naliczania opłaty 36 ust. 4 uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, gdyż dotyczy aspektów, których nie regulują ustalenia planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	09.10.2019	Wódkiewicz Sosnowski adwokaci i radcowie prawni spółka jawna	Zmiana z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną o wysokości do 16m	Dz. nr 416/10 i 416/9	MN.1, MN.3, MN.4 (tereny wycięte z obszaru granic projektu planu przedłożonego do uchwalenia)		nie uwzględniona		—	W obwiązującym studium obszar objęty wnioskiem wskazany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokości do 9m, zatem przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną o wysokości do 16m byłoby niezgodne ze studium. Obecnie obszar ten został wyłączony z granic obszaru opracowania projektu planu, zatem po uchwaleniu planu nadal dla tego obszaru będą obowiązywać ustalenia planu z 2014 roku.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYZDROJE NA TERENIE OGRANICZONYM ULICAMI: NIEPODLEGŁOŚCI, GRYFA POMORSKIEGO, NOWOMYŚLIWSKĄ, KOMUNALNĄ.

termin składania uwag: od dnia 05.09.2019r. – do dnia 11.10.2019r. rozstrzygnięcie do 04.11.2019r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi złożone w terminie										
1	18.09.2019 (Uwaga założona do protokołu podczas dyskusji publicznej)	osoby prywatne, będące właścicielami działki nr 378/2	zabudowa śródmiejska, dlaczego zostało wprowadzone to pojęcie do zapisu w planie i w jakim celu?	MW.11	§ 16. ust. 11 pkt. 1 rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów)		nie uwzględniona			Pojęcie zabudowy śródmiejskiej nie zostało „wprowadzone” lecz utrzymane, jako zastanego faktu położenia geograficznego tego terenu, które niewątpliwe nie należy ani do obszarów podmiejskich ani peryferyjnych lecz śródmiejskich. Fakt ten był zasygnalizowany również w treści uzasadnienia uchwały o przystąpieniu do sporządzania tego planu słowami: *„Przedmiotowa zmiana planu jest dla rozwoju śródmiejskiej części miasta rzeczą istotną, gdyż przez poszerzenie dopuszczalnego wachlarza funkcji i zwiększenie parametrów zabudowy doprowadzi do zwiększenia wartości działek, a tym samym wzrostu dochodów gminy z podatku pobieranego w przyszłości na obszarze objętym zmianą planu”*
			Propozycja wyłączenia obszaru MW.11 z części śródmiejskiej miasta, jednakże zniesienie tego zapisu dla terenu MW.11 musi wynikać z solidarnej woli wszystkich właścicieli działek położonych w granicach terenu MW.11, gdyż może się okazać, że którymś z właścicieli, których nie ma na dzisiejszym spotkaniu zapis „zabudowa śródmiejska” może odpowiadać i nie chcieliby go znosić.				nie uwzględniona			Do końca okresu składania uwag nikt poza właścicielami działki 378/2 nie wyraził woli wyłączenia terenu MW.11 z obszaru śródmieścia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	23.10.2019	Państwo Beata i Marek J. osoby prywatne, będące właścicielami działki nr 378/2	Składający uwagę zarzucają, że plan wprowadza na terenie MW.11 rodzaj zabudowy: Zabudowę śródmiejską, podczas gdy w poprzednim planie takiego zapisu nie było. W dalszej części uwagi pada zarzut, że zwiększenie wysokości zabudowy z 16m w dotychczas obowiązującym planie do 20m spowoduje zwiększenie zasobów mieszkaniowych co stanowi zagrożenie dla już niewydolnej instalacji kanalizacyjnej	MW.11	§ 16. ust. 11 pkt. 1 rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów)		nie uwzględniona		—	Zarzut, iż niniejszy plan „wprowadza” zabudowę śródmiejską, podczas, gdy plan dotychczasowy takiej zabudowy nie wprowadzał jest nieprawdziwy, gdyż plan nie wprowadza zabudowy śródmiejskiej jako nowego tworu lecz sankcjonuje zastany z geograficznego i funkcjonalnego punktu widzenia stan rzeczy. Obszar objęty planem również w dniu uchwalania obecnie obowiązującego planu przyjętego LIII/518/14 z dnia 14 maja 2014r. stanowił część funkcjonalnego śródmieścia Międzyzdrojów, tylko, że wówczas nie trzeba było tego faktu poświadczać pisemnie w treści uchwały planu miejscowego. Taki obowiązek pojawił się dopiero po 1 stycznia 2018 roku. Przed 1 stycznia 2018 r. obowiązywały w tym względzie dwa kryteria: prawne (zapisy planu miejscowego kwalifikujące dany obszar jako przewidywane centrum miasta lub dzielnicy miasta) lub faktyczne (położenie nieruchomości w obszarze funkcjonalnego śródmieścia tzn. faktycznego centrum miasta lub dzielnicy miasta). W tym przypadku, w związku z brakiem takiego zapisu w uchwale planu z 2014 roku wystarczyło samu faktyczne umiejscowienie terenu inwestycji w obszarze funkcjonalnego śródmieścia, a w omawianym przepadku teren od ulicy Komunalnej w kierunku północnym z całą pewnością nie stanowi obszaru miasta, który można by uznać za podmiejski czy peryferyjny lecz właśnie śródmiejski. Wprawdzie wysokość zabudowy jest zwiększona do wysokości 20m w stosunku do planu obowiązującego, jednak wysokość budynków wzdłuż przestrzeni publicznych tj. wzdłuż pierzei eksponowanych nie przekroczy 16m, zatem z punktu widzenia ładu przestrzennego nie będzie to zmiana, która ma wpływ ład przestrzenny śródmiejskiej zabudowy Międzyzdrojów, natomiast kwestia przepustowości instalacji i sposobu odprowadzania ścieków dotyczy projektu budowlanego i branż instalacyjnych, a nie ustaleń planu miejscowego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	23.09.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	1) usunięcie § 12 ust. 3 pkt 1 lit. c) słów „lub apartament” 2) usunięcie § 12 ust. 3 pkt 1 lit. d) 3) usunięcie § 12 ust. 3 pkt 1 lit. g) słowa „pensjonatowych” zastępując je słowem „zamieszkania zbiorowego”	Ogólne zasady parkowania	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 każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym szeregowym, c) w budownictwie wielorodzinnym i apartamentowym: - 0,8 stanowiska, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni do 45 m2, - 1,0 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni od 45 m2 do 80 m2, - 1,2 stanowiska, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni powyżej 80 m2, d) w obiektach hotelowych: - 0,8 stanowiska, na każdy pokój hotelowy o powierzchni do 45 m2, - 1,0 stanowisko, na każdy pokój hotelowy o powierzchni powyżej 45 m2, e) 1 stanowisko na każde 70 m2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych, f) 1 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki, g) 1 stanowiska na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach pensjonatowych, h) 1 stanowisko na każde 50 m2 powierzchni użytkowej biur;	Częściowo uwzględniona Częściowo uwzględniona	nie uwzględniona			Nie można usunąć sów „lub apartament”, ponieważ nie byłoby wówczas żadnych ustaleń w zakresie parkowania dla funkcji apartamentowej. Nie można usunąć punktu d), ponieważ nie byłoby wówczas żadnych ustaleń w zakresie parkowania dla funkcji hotelowej Nie można zamienić pojęcia „pensjonatowych” zastępując je pojęciem „zamieszkania zbiorowego”, ponieważ jest to pojęcie o wiele szersze, zawierające m.in. zakłady karne, schroniska, a takie obiekty na terenie planu nie występują, zatem z szerokiego wachlarza „Zamieszkania zbiorowego” wybrano tylko takie funkcje, jakie mogą wystąpić na obszarze niniejszego planu. Przychylając się częściowo do wniosku wynikającego z pkt. 2 i 3 uwagi, wprowadzono w miejsce usuniętego pkt d) zapis: *d) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach hotelowych*

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	23.09.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	Dodanie w § 12 ust. 3 pkt 7 do zwrotu „dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych” słowa „wzajemne” – tj. „dopuszcza się wzajemne bilansowanie miejsc postojowych” Argumentując, że zapis o „wzajemnym bilansowaniu” był użyty w dotychczas obowiązującym planie, na podstawie którego są realizowane budynki na terenach MW.7 i MW.8	Ogólne zasady parkowania	7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach elementarnych **MW.4, UTH/U.5, MW.6, MW.7, MW.8, MW/UTH/U.9, MW/UTH/KDP.10** z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w budynku garażowym zrealizowanym na terenie elementarnym **MW/UTH/KDP.10** wyłącznie pod warunkiem, że budynek garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym budynku;	Częściowo uwzględniona	—	—	—	W dotychczas obowiązującym planie był zapis o „wzajemnym bilansowaniu” jednostek, jednak był on opatrzony klauzulą: *„wyłącznie pod warunkiem, że na terenie elementarnym zrealizowanym i oddanym do użytkowania wcześniej, pozostanie nadwyżka miejsc postojowych w stosunku do programu użytkowego danego terenu elementarnego, które będzie można wykorzystać przy bilansowaniu miejsc w każdym następnym, kolejno realizowanym terenie elementarnym”* W obecnej uchwale jest wprost mowa o tym, że każdy z wymienionych terenów może korzystać z parkingu wielopoziomowego, na terenie elementarnym **MW/UTH/KDP.10** wyłącznie pod warunkiem, że budynek garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym budynku. Dodanie w tej formie wyrazu „wzajemne” mogłoby prowadzić do interpretacji, że brakujące miejsca zostaną zrealizowane w budynku, który jeszcze nie powstał. W związku z powyższym wprowadzono zapis, który sankcjonuje „wzajemne bilansowanie” wyłącznie na terenach zrealizowanych już w myśl zasady obowiązującej w dotychczasowym planie, tj. zgodnie ze wskazaniem składającego uwagę na terenach MW.7 i MW.8

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	23.09.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	Przeniesienie do przeznaczenia podstawowego terenu MW.4 usług ogólnych, gastronomii i usług handlu, wyszczególnionych dotychczas jako przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające)	MW.4	2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): a) usługi turystyczne - hotelowe, zabudowy apartamentowej; b) usługi administracji i kultury, c) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, a) usługi oświaty, b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, c) usługi ogólne, d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m2, e) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;	Częściowo uwzględniona				przeniesienie części usług uzupełniających do grupy usług wiodących nie wpłynie na gabaryty obiektu ani na postrzeganie ładu przestrzennego. Nie przeniesiono do grupy usług wiodących jedynie usług gastronomicznych, gdyż i tak stanowią one uzupełnienie usług pozostałych Zmienione przeznaczenie podstawowe brzmi: *2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi ogólne, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m2,* Pozostałe parametry pozostają bez zmian.
6	23.09.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	Zmiana na rysunku planu z terenu MW.4 na MW/U/UH.4	MW.4	j.w	uwzględniona				Uwzględnienie uwagi wynika faktu uwzględnienia uwagi wcześniejszej o przeniesieniu części usług uzupełniających do grupy usług wiodących
7	09.10.2019	Grupa 1 Prestige PM sp z o.o. sp komandytowo-aukcyjna ul. Pawia 7 lok. 96 05-500 Piaseczno (inwestor obszaru Nowe Centrum)	Dodanie do § 25 klauzuli informującej, iż stawka od wzrostu wartości nieruchomości dal terenów MW wyniesie 0%, jeśli zbycie terenu nastąpi na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo ze zbywcą w co najmniej 50%.	Tereny MW	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: (…)		nie uwzględniona			Zgodnie art. 15 ust 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawa nie przewiduje interpretacji sposobu naliczania opłaty 36 ust. 4 uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, gdyż dotyczy aspektów, których nie regulują ustalenia planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr XVIII/200/20 z dnia 28.01.2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	09.10.2019	Wódkiewicz Sosnowski adwokaci i radcowie prawni spółka jawna	Zmiana z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną o wysokości do 16m	Dz. nr 416/10 i 416/9	MN.1, MN.3, MN.4 (tereny wycięte z obszaru granic projektu planu przedłożonego do uchwalenia)		nie uwzględniona		—	W obwiązującym studium obszar objęty wnioskiem wskazany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokości do 9m, zatem przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną o wysokości do 16m byłoby niezgodne ze studium. Obecnie obszar ten został wyłączony z granic obszaru opracowania projektu planu, zatem po uchwaleniu planu nadal dla tego obszaru będą obowiązywać ustalenia planu z 2014 roku.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/200/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 28 stycznia 2020 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych;
2) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę;
3) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
5) budowy 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 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
2) realizacja inwestycji wymienionych w § 1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

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

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

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

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

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