DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 marca 2021 r.

Poz. 1310

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 30.03.2021 15:01:51

UCHWAŁA NR XXXII/387/21
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką

Na podstawie art. 20 ust. 1 w powiązaniu z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne
Rozdział 1.
Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LVI/553/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką o powierzchni 22,3 ha, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części objętej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Zachodniopomorskiego P-1.4131.58.2020.EM z dnia 20 lutego 2020 r., zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje" przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kierunków przekształceń funkcjonalnych, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Granice opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1: 500 oraz na załączniku nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje".

4. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego w rozumieniu przepisów odrębnych, określonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Międzyzdroje 2010-2020, przyjętym Uchwałą Nr LVIII/591/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 września 2010 r.

5. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1: 500 w arkuszach nr 1 i 2;

2) załącznik nr 2 stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”;

3) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik nr 4 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiącą jednocześnie linię dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;

3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru opracowania planu;

5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym – dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, w tym kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej wyniesionej częściowo ponad poziom przyległego terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, poza którą lokalizacja budynku lub jego części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku lub całego budynku znajdujących się poniżej poziomu terenu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 1,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 3,0 m;

7) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej/jego części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji frontowej, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym żaden z elementów zabudowy sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy nie może jej przekroczyć o więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, wind zewnętrznych - 1,5 m, w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach - 3,0 m; przekroczenie linii zabudowy elementami elewacji takimi jak balkony i wykusze, dopuszcza się wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, przy spełnieniu warunku, że łączna szerokość tych elementów na każdej z kondygnacji nie może przekroczyć 40% szerokości elewacji od strony linii zabudowy;

8) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

a) pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych budynku w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu kondygnacji podziemnej - ścian fundamentowych wyniesionych częściowo ponad poziom przyległego terenu albo,

b) kondygnacji podziemnej - ścian fundamentowych wyniesionych częściowo ponad poziom przyległego terenu, jeżeli jest on większy od rzutu obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych, do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojść i dojazdów, tarasów, urządzonych placów, oczek wodnych, basenów;

9) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych w granicach działki do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

10) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyżej położonego punktu tego obiektu, ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba że ustalenia te stanowią inaczej;

11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

12) **obiekt lub obszar zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt, zespół obiektów lub obszar, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;

13) **szczególne wymagania architektoniczne** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania przyległego terenu o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym realizowanym w ramach projektów indywidualnych (rozumianym jako stosowanie indywidualnych rozwiązań projektowych dostosowanych do otoczenia, zabudowy sąsiedniej, zieleni chronionej), materiałowym i wykonawczym;

14) **akcent architektoniczny** – element kształtowania elewacji budynku taki jak wykusz, ryzalit, balkon, loggia, okno, drzwi, lukarna, cokół, gzyms, zwieńczenie, a także sposób rozmieszczenia i układ tych elementów podkreślające wyznaczoną w planie oś kompozycyjną;

15) **obiekt sezonowy** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami budowlanymi, lokalizowany na potrzeby obsługi kąpieliska, wypoczynku, rekreacji, sportu i bezpieczeństwa publicznego na terenach ogólnodostępnych plaż, którego okres funkcjonowania obejmujący łącznie przygotowanie terenu wraz z uzbrojeniem, wzniesienie, użytkowanie i demontaż obiektu oraz uprzątnięcie terenu do stanu sprzed zajęcia, jest ograniczony w czasie od 1 kwietnia do 30 września z możliwością przedłużenia, jednak nie dłużej niż do 15 października i jednocześnie w tym okresie nie może być dłuższy niż 180 dni.

Rozdział 2.
Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

1) ustalenia wstępne;

2) ustalenia ogólne dotyczące części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu lub całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:

a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;

3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych formułowane w ramach poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;

4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;

5) ustalenia końcowe.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne, w tym istniejących granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę terenu elementarnego lub działki. W wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

1) kolejne numery terenów elementarnych, w tym odrębnie terenów komunikacji – określone cyfrą;

2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną ulicy – określone symbolem literowym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) **UTH** i **UT** – tereny usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem;

2) **U** – treny usług, w szczególności usług handlu i gastronomii oraz usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury technicznej, parkingów, innych usług towarzyszących przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **UTH** ustala się funkcję podstawową - usługi związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług, określonych w kategorii przeznaczenia terenu „U”, zaspokajających potrzeby użytkowników, w tym handlu i gastronomii, usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, salonów odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) jednego lokalu mieszkalnego właściciela lub na potrzeby prowadzenia dozoru obiektu,

b) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług,

c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie, w tym jako garaże podziemne lub nadziemne wbudowane,

d) przestrzeni publicznych oraz dojść, dojazdów i zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **UT** ustala się funkcję podstawową - usługi związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację obiektów hotelarskich w tym: hoteli, pensjonatów, ośrodków wczasowych i kolonijnych, budynków rekreacji indywidualnej i innych obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług zaspokajających potrzeby użytkowników, w tym handlu i gastronomii, usług odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) jednego lokalu mieszkalnego właściciela lub na potrzeby prowadzenia dozoru obiektu,

b) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług,

c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,

d) przestrzeni publicznych oraz dojść, dojazdów i zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się funkcję podstawową - usługi handlu i gastronomii oraz inne usługi związane z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług,

b) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,

c) przestrzeni publicznych oraz dojść, dojazdów i zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu wyznacza się, jako podstawowy kierunek kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tereny elementarne jednostki funkcjonalnej – Strefa Centralna Miasta – stanowiące centralną cześć nadmorskiej dzielnicy miasta, w tym jako dominujące i kształtujące strukturę funkcjonalną tereny zabudowy hotelowej, pensjonatowej i innej związanej z czasowym zakwaterowaniem, tereny koncentracji usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, lądową część molo w powiązaniu z przystanią morską w Międzyzdrojach i plażą;

2) wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny spełniać szczególne wymagania architektoniczne w rozumieniu § 2 pkt 13 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji:

1) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep;

2) garaży blaszanych lub wykonanych z innego materiału, nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania;

3) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych oraz stacji paliw.

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 5 000 m^3 do 50 000 m^3 i większych.

4. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

5. Ustala się zakaz rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów budowlanych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu.

6. Szczegółowe zasady przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, organizacji przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 6. Ustala się następujące wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy:

1) budowa, przebudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;

2) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu;

3) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;

4) przebudowa istniejących obiektów zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;

5) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;

6) parametry i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych,

7) zagospodarowanie terenów na potrzeby obsługi, dojść i dojazdów oraz w formie tarasów i zieleni urządzonej.

§ 7. W przypadku lokalizacji obiektów widocznych od strony morza, w szczególności wykorzystujących w ekspozycji oświetlenie i wszelkie efekty świetlne obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;

2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;

3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;

4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy i terenów zieleni;

5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;

6) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu lub składowanie w miejscach wskazanych przez Burmistrza;

7) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;

8) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;

9) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, stosowanie rozwiązań umożliwiające migrację małych zwierząt.

2. W ramach działalności prowadzonej w obszarze planu należy maksymalnie ograniczać negatywne oddziaływania na stan środowiska wód morskich.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dozwolonych norm uciążliwości poza terenem dopuszczonej lokalizacji funkcji generującej uciążliwość oraz poza granicami obszaru objętego planem; zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności z zakresu telekomunikacji, których realizację dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

4. W rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległych terenów komunikacyjnych.

5. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

6. Dla siedlisk i gatunków roślin– nadmorskiej wydmy szarej o kodzie 2130, inicjalnego stadia nadmorskich wydm białych o kodzie 2110-1 oraz kidziny na brzegu morskim o kodzie 1210 objętych ochroną prawną obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Przy podejmowaniu działań inwestycyjnych mogących prowadzić do ich przekształcenia lub niszczenia, obowiązuje bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony przyrody. W przypadku przekształcania lub niszczenia chronionych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin, grzybów lub porostów obowiązują działania przyrodnicze rekompensujące ich utratę, dostosowane do charakteru przekształceń.

7. Tereny zieleni przyulicznej, szpalerowe nasadzenia ulic, ogólnodostępne tereny zieleni parkowej i skwerów, zieleń wysoką obejmuje się ochroną, w szczególności poprzez maksymalną, z wyłączeniem drzew owocowych, ochronę drzewostanu i powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu.

8. Dla oznaczonych na rysunku planu pomników przyrody ustala się strefy ochronne, określone przez rzut korony drzewa, w których wyklucza się zagospodarowanie mogące naruszyć wartości przyrodnicze obiektu, jak pokrój korony, system korzeniowy lub pogorszyć warunki siedliskowe.

9. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzewostanu należy w granicach danego terenu elementarnego wprowadzić działania kompensacyjne w postaci nowych nasadzeń w stosunku 1 do 1, tj. jedno nowe nasadzenie w miejsce jednej wycinki. Wymóg ten należy realizować poprzez nasadzenia gatunków rodzimych.

10. Wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym.

11. Dla całego obszaru planu objętego proponowaną do ustanowienia wielkoobszarową formą ochrony dziedzictwa kulturowego i wartościowych walorów krajobrazu – obszarem kulturowo-krajobrazowym pn. „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” (OKK-30), do czasu ustalenia zasad ochrony wprowadza się poprzez inne ustalenia planu:

1) ochronę walorów kulturowo-krajobrazowych;

2) utrzymanie i eksponowanie otwarć krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi uwzględniać zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia określone przepisami odrębnymi, w tym rzędną zwierciadła wody powodziowej określoną na obowiązujących mapach zagrożenia powodziowego. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występujące w granicach planu obejmują pas techniczny brzegu wód morskich w rozumieniu przepisów odrębnych oraz obszary wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zainwestowanie związane z funkcjonowaniem przystani morskiej, w tym na potrzeby żeglugi, sportów wodnych, turystyki i wypoczynku oraz innych związanych z nadwodnym położeniem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Projektowanie, realizacja i funkcjonowanie inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym, musi uwzględniać możliwość wystąpienia powodzi i zapewniać możliwość ewakuacji.

4. Realizacja poszczególnych funkcji zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym wznoszenie obiektów budowlanych, musi uwzględniać zabezpieczenie tych obiektów przed powodzią, w szczególności poprzez dobór rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych oraz usytuowanie w terenie uwzględniające maksymalną rzędną zwierciadła wody powodziowej 1%.

§ 10. 1. Na obszarze pasa nadbrzeżnego oznaczonego na rysunku planu jako pas techniczny i pas ochronny, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności na obszarze pasa technicznego, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się realizacji przedsięwzięć nie związanych z ochroną brzegu morskiego.

2. Na obszarze przystani morskiej w Międzyzdrojach obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków, korzystania z usług portowych mających znaczenie dla bezpieczeństwa morskiego, ochrony środowiska i utrzymania porządku na obszarze morskich portów i przystani, leżących w obszarze właściwości terytorialnej Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie.

3. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów oznakowania nawigacyjnego wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą jest dopuszczalne niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

4. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

5. Ustala się wymóg utrzymania istniejących obiektów i urządzeń ochrony brzegu morskiego.

6. Dopuszcza się sztuczne zasilanie plaż.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy zlikwidować i zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie eksploatowanych ujęć wody podziemnej, w tym jako ujęcia awaryjne przewidziane do eksploatacji w warunkach specjalnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 12. Użytkowanie terenów i prowadzenie działalności w granicach przystani morskiej, niezależnie od ustaleń planu, wymaga uwzględnienia postanowień stosownych przepisów odrębnych.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują w rozumieniu przepisów odrębnych osuwiska i obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

1) obszar objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;

2) obszar w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego;

3) obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;

4) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną ustaleniami planu.

2. Granice obszarów i poszczególne obiekty oznaczono na rysunku planu.

3. Dla części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu znajdującego się w granicach obszaru zabytkowego – Parku Zdrojowego im. Fryderyka Chopina - wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr DZ-4200/29/O/96 z dnia 6 listopada 1996 r. i oznaczonego w rejestrze zabytków numerem A-1329 ustala się:

1) zachowanie funkcji obszaru;

2) zachowanie układu topograficznego terenu;

3) zachowanie układu rozplanowania komponowanej zieleni Parku Zdrojowego wraz z materiałem roślinnym i ciągami komunikacyjnymi;

4) zachowanie elementów historycznego założenia.

4. Dla części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu znajdującego się w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego ustala się:

1) ochronę i zachowanie historycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej kurortu;

2) ochronę zabytkowej zabudowy ujętej w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków oraz elementów zagospodarowania terenu, w tym zasad kompozycji, rozplanowania zabudowy, zasad parcelacji.

5. Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków, niezależnie od warunków wynikających z przepisów odrębnych, ustala się:

1) ochronę substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektów we wszystkich elementach: bryły (w tym wysokość i forma dachu), kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego;

2) ochronę zasadniczego rozplanowania i zabytkowego wyposażenia wnętrz;

3) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianie zniszczonych elementów budowlanych;

4) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;

5) ochronę ekspozycji obiektu.

6. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wskazanych do ochrony ustaleniami planu ustala się:

1) ochronę substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektów we wszystkich elementach: bryły (w tym wysokość i forma dachu), kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego;

2) ochronę zasadniczego rozplanowania i zabytkowego wyposażenia wnętrz;

3) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianie zniszczonych elementów budowlanych;

4) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;

5) ochronę ekspozycji obiektu.

7. Z uwagi na położenie obszaru opracowania planu w bezpośrednim sąsiedztwie lub w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, a także w związku z lokalizacją obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego oraz obszarów i obiektów zabytkowych położonych w ramach poszczególnych terenów poprzez dostosowanie skali, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną i transportową od strony lądu, w tym na potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa i dostępności dróg pożarowych, należy zapewnić z przyległych terenów komunikacji drogowej.

2. Obsługę od strony wód morskich zapewnia się poprzez utrzymanie funkcji i urządzeń terenu przystani morskiej w Międzyzdrojach.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

1) w zakresie komunikacji drogowej – samochodowej i autobusowej: droga wojewódzka nr 102 od węzła na drodze krajowej nr 3 przez Międzyzdroje w kierunku Kołobrzegu;

2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego pierwszorzędnej kategorii, relacji Świnoujście – Szczecin Dąbie;

3) w zakresie komunikacji rowerowej: droga rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10;

4) w zakresie komunikacji wodnej – teren przystani morskiej wraz z urządzeniami poza obszarem planu.

4. Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących zjazdów z istniejących dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczegółowe zasady obsługi zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 16. 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy zapewnić odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust. 2 z wyłączeniami określonymi w ustaleniach zabudowy.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania w granicach terenu elementarnego, to jest minimum:

1) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;

2) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;

3) 1,0 miejsca do parkowania na 2 pokoje hotelowe, pensjonatowe lub inny lokal zakwaterowania czasowego lecz nie mniej niż 1,0 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe w terenach UTH i nie mniej niż 1,0 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych w terenach UT;

4) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;

5) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;

6) 1 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób.

3. Wymogi ust. 1 i 2 mogą być modyfikowane w zakresie dopuszczonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

4. Wymogi określone w ust. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy, mieszkań i innych obiektów lub ich części, jeżeli nie będą wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca do parkowania.

5. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-4 do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający 0,8.

6. Ilość miejsc do parkowania ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

7. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach ulicznych oraz przy wykorzystaniu ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy uwzględnieniu wymogów realizacji infrastruktury określonych przepisami odrębnymi. Sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów sezonowych należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacyjnych – zejść i zjazdów technicznych na plażę.

3. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury. Na obszarze pasa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych szerokości pasów technicznych sieci infrastruktury powinny być ograniczone do niezbędnego minimum i nie powinny naruszać struktury wydmy.

4. W granicach terenów elementarnych, w wyznaczonych liniach regulacyjnych zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu w elektryczność, łączność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzaniu ścieków.

5. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie granicy pasa technicznego i skarpy wydmy.

6. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

7. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno – materiałowych.

8. Rozbudowa, przebudowa lub budowa urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu nie może naruszać drożności systemów melioracji wodnych i urządzeń ochrony brzegu morskiego.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach w przedziale ø 25 mm ÷ ø 160 mm;

2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;

3) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:

1) wymóg podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;

4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - ø 80 mm ÷ ø 1000 mm;

5) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;

6) dla obiektów lub ich części o rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

7) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;

8) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi w granicach pasa technicznego oraz do wód powierzchniowych w obrębie kąpielisk, plaż publicznych i w pozostałym obszarze w granicach planu z możliwością dopuszczenia na podstawie przepisów odrębnych odstępstw w zakresie wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, wód z przelewów kanalizacji deszczowej oraz wód chłodniczych do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk i plaż publicznych nad wodami.

§ 20. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

1) obowiązek stosowania wstępnej segregacji odpadów komunalnych u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta z uwzględnieniem zasad określonych na podstawie przepisów odrębnych w portowym planie gospodarowania odpadami obowiązującym na terenie przystani morskiej;

2) zasadę lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, umożliwiających ich segregację, na każdym terenie elementarnym, którego sposób użytkowania generuje powstawanie odpadów.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej;

2) zasilanie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci kablowych średniego i niskiego napięcia;

3) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania istniejących stacji transformatorowych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) możliwość budowy stacji transformatorowych, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;

5) możliwość przebudowy odcinków istniejących linii napowietrznych i kablowych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, przy czym napowietrzne odcinki linii można przebudowywać wyłącznie przez ich skablowanie;

6) likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i przebudowy sieciami kablowymi;

7) zapewnienie w zagospodarowaniu terenów możliwości dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz wyłącznie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;

2) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, minimalna średnica sieci gazowej – ø 25 mm;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;

4) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zasilanie obiektów z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną, inne nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza oraz wspomaganie systemów podstawowych źródłami energii odnawialnej;

2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

1) utrzymanie i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;

2) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;

3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 25. Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;

3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;

4) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzieleń terenów elementarnych w granicach tych terenów;

5) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

6) dopuszcza się wydzielenia na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 26. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty bez możliwości rozbudowy, w szczególności zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu.

2. Rozbudowę i przebudowę, w tym nadbudowę obiektów istniejących dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

3. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem – UTH i UT

§ 27. Dla terenu **UTH.01** o powierzchni 0,17 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nie dopuszcza się adaptacji istniejącej zabudowy w formie wiaty i parterowego zaplecza usługowego dla celów zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu,

   b) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

   c) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu na przedłużeniu południowej pierzei ulicy Mikołaja Kopernika,

   d) dachy płaskie – do 15^{O} bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, lub dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

   e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

   f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

   g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,

   h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,05 i maksymalny IZ = 1,4,

   i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

   j) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 14,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

   a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

   b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

   a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

   b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

   b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

   c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usługowej bez możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym zwiększania powierzchni zabudowy.

§ 28. Dla terenu **UTH.02** o powierzchni 0,21 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

   b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od strony odlądowej granicy pasa technicznego dotyczy również kondygnacji podziemnej, ponadto od strony granicy z pasem technicznym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, elementy zabudowy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementy zagospodarowania terenu takie jak schody, podesty pochylnie i ramy przy wejściach nie mogą przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

   c) dachy płaskie – do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, lub dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

   d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

   e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

   f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,7,

   g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 2,4 i maksymalny IZ = 7,2,

   h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

   i) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 20,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

   a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

   b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

   a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

   b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

   b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż wody opadowe i roztopowe mogą być odprowadzane wyłącznie do sieci gminnej kanalizacji deszczowej lub innego systemu instalacji kanalizacji deszczowej zabezpieczającej przed niekontrolowanym odpływem wód w kierunku skarpy wydmy;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usługowej bez możliwości rozbudowy i zwiększania powierzchni zabudowanej.

§ 29. Dla terenu **UTH.03** o powierzchni 0,6 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowa zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych oraz konstrukcyjnych zapewniających odporność na oddziaływanie fal sztormowych, lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również kondygnacji podziemnej, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy fundamentów o nie więcej niż 0,6 m,

c) od strony morza, niezależnie od ustaleń § 2 pkt 6 niniejszej uchwały, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyłącznie detalu architektonicznego o nie więcej niż 0,3 m, elementów zabudowy takich jak okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,5 m, nie dopuszcza się przekroczenia linii zabudowy innymi elementami budynku,

d) od strony frontowej, niezależnie od ustaleń § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy otwartych galerii i tarasów na słupach o nie więcej niż 3,0 m,

e) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony morza oraz obowiązującą linię zabudowy od strony frontowej należy prowadzić prostopadle do granicy z działką nr 430/3 w oparciu o wskazane na rysunku planu linie wymiarowe, linie wymiarowe należy odnosić do najdalej wysuniętych w kierunku południowym punktów narożnych działek 70/34 i 70/29 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

f) w granicach terenu poza liniami zabudowy dopuszcza się realizację umocnień, opasek brzegowych zabezpieczających przed wpływem oddziaływania morza, przy czym nowa zabudowa usługowa ani żadne inne zagospodarowanie terenu nie mogą być realizowane bez uprzedniego wykonania umocnienia skarpy wydmy od strony morza – opaski brzegowej,

g) dachy płaskie – do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy i ogrody towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, lub dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

h) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

i) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

j) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,

k) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 2,8,

l) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

m) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 14,5 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

c) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń ochrony brzegu morskiego oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym w ramach dopuszczalnej lokalizacji parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż wody opadowe i roztopowe mogą być odprowadzane wyłącznie do sieci gminnej kanalizacji deszczowej lub innego systemu instalacji kanalizacji deszczowej zabezpieczającej przed niekontrolowanym odpływem wód w kierunku skarpy wydmy;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

a) zabezpieczenie wydmy przed penetracją ludzi,

b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem obiektów lokalizowanych w ramach organizacji placu budowy.

§ 30. Dla terenu **UTH.04** o powierzchni 0,11 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nie dopuszcza się adaptacji istniejącej zabudowy pawilonu usługowego dla celów zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu,

b) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych oraz konstrukcyjnych zapewniających odporność na oddziaływanie fal sztormowych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 4,0 m od strony odlądowej granicy pasa technicznego dotyczy również kondygnacji podziemnej, ponadto od strony granicy z pasem technicznym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, elementy zabudowy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementy zagospodarowania terenu takie jak schody, podesty pochylnie i ramy przy wejściach nie mogą przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

d) w granicach terenu poza liniami zabudowy dopuszcza się realizację umocnień, opasek brzegowych zabezpieczających przed wpływem oddziaływania morza,

e) dachy płaskie – do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, lub dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

f) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

g) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,

i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 1,0,

j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

k) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż

HZ = 12,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału zgodnie:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem6 niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż wody opadowe i roztopowe mogą być odprowadzane wyłącznie do sieci gminnej kanalizacji deszczowej lub innego systemu instalacji kanalizacji deszczowej zabezpieczającej przed niekontrolowanym odpływem wód w kierunku skarpy wydmy;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

a) użytkowanie istniejących trwale związanych z gruntem obiektów usługowych bez możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym zwiększania powierzchni zabudowy,

b) zabezpieczenie wydmy przed penetracją ludzi,

c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem obiektów lokalizowanych w ramach organizacji placu budowy.

§ 31. Dla terenu **UTH.05** o powierzchni 0,14 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie formy i gabarytów oraz detalu architektonicznego budynku przy ulicy 1000-lecia Państwa Polskiego nr 3 wg poniższych parametrów:

– 1 kondygnacja parteru z dostępem od strony i z poziomu ulicy 1000-lecia Państwa Polskiego,

– 2 kolejne kondygnacje nadziemne i kolejne 2 w dachu mansardowym krytym dachówką,

b) dopuszcza się wyburzenie lub przebudowę budynku nr 6 zlokalizowanego przy Promenadzie Gwiazd,

c) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, poza ustaloną linią zabudowy dopuszcza się wykonanie łącznika lub łączników o wysokości równej zabudowie i maksymalnej łącznej powierzchni w rzucie pionowym na teren – 60,0 m^2,

d) dachy w nowej zabudowie płaskie - do 15^O, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, lub dwu i wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^O do 70^O i od 15^O do 30^O kryte dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,45,

h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 2,7 i maksymalny IZ = 3,6,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

j) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem 5-tej kondygnacji w kubaturze dachu, lecz nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

b) dla budynku nr 3 przy ul. 1000-lecia Państwa Polskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 niniejszej uchwały,

c) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji oraz z przylegających terenów komunikacji poza obszarem planu,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania, handlu i gastronomii.

§ 32. Dla terenu **UTH.06** o powierzchni 0,33 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wyburzenie istniejącej zabudowy,

b) dopuszcza się przebudowę budynku o nr 4 zlokalizowanego przy Promenadzie Gwiazd bez możliwości zwiększenia wysokości budynku,

c) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla kondygnacji parteru,

d) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) dachy płaskie - do 15^{O} lub strome w przypadku przebudowy – do 45^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, w zabudowie od strony ulicy 1000-lecia Państwa Polskiego wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^{O} do 70^{O} i od 15^{O} do 30^{O} kryte dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

f) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

g) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,6,

i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,6 i maksymalny IZ = 1,8,

j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

k) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym:

– w zabudowie od strony Promenady Gwiazd nie więcej niż HZ = 18,0 m n.p.t.,

– w zabudowie od strony ul. 1000-lecia Państwa Polskiego nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t. przy czym minimum 1 do 2 kondygnacji w kubaturze dachu mansardowego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

b) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji oraz z przylegających terenów komunikacji poza obszarem planu,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały,

d) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej, w tym poprzez wbudowanie w nową zabudowę, w wyniku przeniesienia stacji istniejącej na terenie przyległym;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących.

§ 33. Dla terenu **UTH.07** o powierzchni 0,87 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3,

b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy dla kondygnacji parteru,

b) dachy płaskie - do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

c) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,6,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,0 i maksymalny IZ = 2,0, z wyłączeniem dz. 216, dla której ustala się maksymalny IZ = 2,5,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

h) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 18,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały,

d) należy zabezpieczyć dostęp na rzecz obsługi stacji transformatorowej na terenie przyległym do czasu jej funkcjonowania,

e) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej, w tym poprzez wbudowanie w nową zabudowę, w wyniku przeniesienia stacji istniejącej na terenie przyległym;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących,

b) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czasu zmiany przeznaczenie zgodnej z planem bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy,

c) użytkowanie zespołu garaży bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy.

§ 34. Dla terenu **UTH.08** o powierzchni 0,30 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się realizację łącznika pomiędzy budynkami na działkach 193 i 197 o szerokości do 8,0 m i wysokości do 6,0 m n.p.t.,

b) dachy:

– płaskie - do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, ogrody, w tym towarzyszące funkcji gastronomicznej lokalizowanej w obiekcie,

– lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 35^{O} kryte blachą lub dachówką,

– lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^{O} do 70^{O} i od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

c) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,45,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 2,0 i maksymalny IZ = 2,5,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 18,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

b) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących.

§ 35. Dla terenu **UT.11** o powierzchni 0,98 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4,

b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie formy, gabarytów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,

b) lokalizacja zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

d) dachy:

– płaskie - do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących, w szczególności takich jak tarasy, ogrody,

– strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 45^{O} kryte blachą lub dachówką,

– wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^{O} do 70^{O} i od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,

h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,5 i maksymalny IZ = 2,0,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

j) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż

HZ = 14,0 m n.p.t. z wyłączeniem istniejącej zabudowy – budynku nr 14 przy ul. Bohaterów Warszawy (dawnego kina Bałtyk) w części zabudowy zwieńczonej dachem w formie kopuły, bud. nr 6 przy ul. Rybackiej, dla których dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów wysokości;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

b) dla budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 14 ust. 5 niniejszej uchwały,

c) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 niniejszej uchwały,

d) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji oraz przyległych ulic Mickiewicza i Rybackiej poza obszarem planu,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały,

d) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej, w tym poprzez wbudowanie w nową zabudowę, w wyniku przeniesienia stacji istniejącej na terenie przyległym;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących,

b) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy.

§ 36. Dla terenu **UT.13** o powierzchni 0,27 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4,

b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie formy, gabarytów oraz detalu architektonicznego budynku objętego ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu,

b) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu na przedłużeniu osi ulicy Morskiej,

d) dachy:

– płaskie - do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących, w szczególności takich jak tarasy, ogrody,

– lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 45^{O} kryte blachą lub dachówką,

– lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^{O} do 70^{O} i od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,

h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 1,6,

i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

j) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 14,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

b) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 niniejszej uchwały,

c) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania,

b) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy.

§ 37. Dla terenu **UT.15** o powierzchni 0,29 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4,

b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie formy, gabarytów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,

b) dopuszcza się wyburzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej przy ulicy Krótkiej 9 oraz Zdrojowej 1, 1a, 3,

c) lokalizacja nowej zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy dla kondygnacji parteru,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji parteru dotyczy kondygnacji częściowo podziemnej z przeznaczeniem na garaż, pomieszczenia gospodarcze i parking na jej stropie,

e) dachy w nowej zabudowie:

– płaskie - do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących, w szczególności takich jak tarasy, ogrody,

– lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 35^{O} kryte blachą lub dachówką,

– lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^{O} do 70^{O} i od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,

f) dla nowej zabudowy materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

g) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,

i) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,0 i maksymalny IZ = 1,8,

j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,

k) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 14,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

b) dla budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 14 ust. 5 niniejszej uchwały,

c) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały, w tym poprzez lokalizację parkingu podziemnego,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących,

b) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące terenów usług, w szczególności usług handlu i gastronomii oraz usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem

§ 38. Dla terenu **U.17** o powierzchni 0,11 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów usług handlu i gastronomii oraz innych usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem określonymi w § 4 ust. 5;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie powierzchni zabudowy, formy, w tym układu i ukształtowania połaci dachowych, gabarytów oraz detalu architektonicznego istniejącego budynku,

b) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,4 i maksymalny IZ = 1,6,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla całego terenu położonego w granicach obszaru zabytkowego – Parku Zdrojowego im. Fryderyka Chopina - wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 niniejszej uchwały,

c) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji i poprzez przyległy teren parkingu na zapleczu budynku domu kultury,

b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach terenu,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usługowej bez ograniczeń czasowych.

§ 39. Dla terenu **U.23** o powierzchni 0,15 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów usług handlu i gastronomii oraz innych usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem określonymi w § 4 ust. 5;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja nowej zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych oraz konstrukcyjnych zapewniających odporność na oddziaływanie fal sztormowych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy:

– płaskie - do 15^{O}, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących, w szczególności takich jak tarasy, ogrody, dachy zielone,

– lub kolebkowe lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^{O} do 35^{O} kryte blachą lub dachówką,

– lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 60^{O} do 70^{O} i od 15^{O} do 30^{O} kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami

c) w kompozycji przestrzennej zabudowy należy w podłużnej osi symetrii terenu zachować swobodne przejście na molo o szerokości min. 5,0 m,

d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,8,

g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,0 i maksymalny IZ = 1,6,

h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,1,

i) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 8,0 m n.p.t. licząc od poziomu terenu przy wejściu z przyległego placu, ograniczenie nie dotyczy istniejących pawilonów wież;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla budynków pawilonów wież zlokalizowanych symetrycznie w osi wejścia na molo, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 niniejszej uchwały,

b) ponadto obowiązują ustalenia zgodnie z § 14 ust. 7 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach terenu,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie pawilonów usługowych bez ograniczeń czasowych.

DZIAŁ IV.
Skutki prawne uchwalenia planu

§ 40. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UTH, UT, U w wysokości 30%.

DZIAŁ V.
Ustalenia końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

Przewodniczący Rady Miejskiej

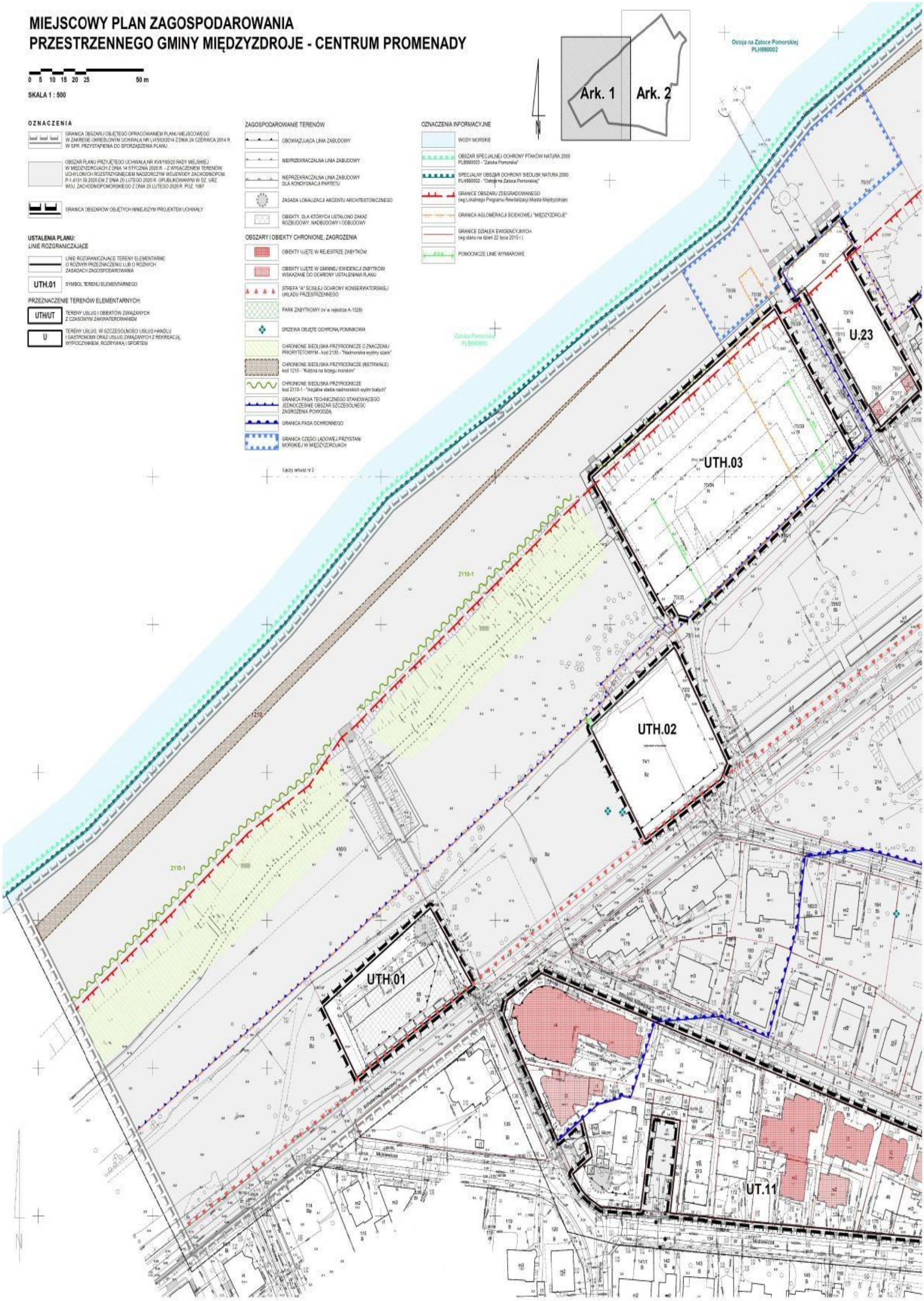
Jan Węglorz

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXXII/387/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 lutego 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE - CENTRUM PROMENADY

0 5 10 15 20 25 50 m

SKALA 1 : 500



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO W ZAKRESIE OKREŚLONYM UCHWAŁĄ NR LVI/553/2014 Z DNIA 24 CZERWCA 2014 R. W SPR. PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

OBSZAR PLANU PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XVII/193/25 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH Z DNIA 14 STYCZNIA 2020 R. - Z WYŁĄCZENIEM TERENÓW UCHYLONYCH ROZSTRZYGNIĘCIEM NADZORCZYM WOJEWODY ZACHODNIOPOM. P-I.4131.59.2020.EM Z DNIA 20 LUTEGO 2020 R. OPUBLIKOWANYM W DZ. URZ. WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIEGO Z DNIA 25 LUTEGO 2020 R. POZ. 1067

GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH NINIEJSZYM PROJEKTEM UCHWAŁY

USTALENIA PLANU:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

UTH.01 SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

UTH/UT TERENY USŁUG I OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z CZASOWYM ZAKWATEROWANIEM

U TERENY USŁUG, W SZCZEGÓLNOŚCI USŁUG HANDLU I GASTRONOMII ORAZ USŁUG ZWIĄZANYCH Z REKREACJĄ, WYPOCZYNKIEM, ROZRYWKĄ I SPORTEM

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA KONDYGNACJI PARTERU

ZASADA LOKALIZACJI AKCENTU ARCHITEKTONICZNEGO

OBIEKTY, DLA KTÓRYCH USTALONO ZAKAZ ROZBUDOWY, NADBUDOWY I ODBUDOWY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE, ZAGROŻENIA

OBIEKTY UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW

OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO

PARK ZABYTKOWY (nr w rejestrze A-1328)

DRZEWA OBJĘTE OCHRONĄ POMNIKOWĄ

CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PRIORYTETOWYM - kod 2130 - "Nadmorskie wydmy szare"

CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE (RETRWAŁE) kod 1210 - "Kieszeń na brzegu morskim"

CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE kod 2110-1 - "Inicjalne stadia nadmorskich wydm białych"

GRANICA PASA TECHNICZNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOCZEŚNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

GRANICA PASA OCHRONNEGO

GRANICA CZĘŚCI LĄDOWEJ PRZYSTANI MORSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WODY MORSKIE

OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLB990003 - "Zatoka Pomorska"

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH990002 - "Ostoja na Zatoce Pomorskiej"

GRANICE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO (wg Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Międzyzdroje)

GRANICA AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ "MIĘDZYZDROJE"

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH (wg stanu na dzień 22 lipca 2015 r.)

POMOCNICZE LINIE WYMIAROWE

Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXXII/387/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 lutego 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/387/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 lutego 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W CENTRUM PROMENADY W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIASTA MIĘDZYZDROJE

granica oszaru opracowania planu zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu

granica oszarów objętych niniejszym projektem uchwały

skala 1 : 5 000

0 50 100 150 200 250 m

OZNACZENIA

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

- OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP (W TYM OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ)
- MIEJSCA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI ZAB. ŚREDNIOWYSOKIEJ I WYSOKIEJ: *do 25 m n.p.t / do 40 m n.p.t. / do 55 m n.p.t.*

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

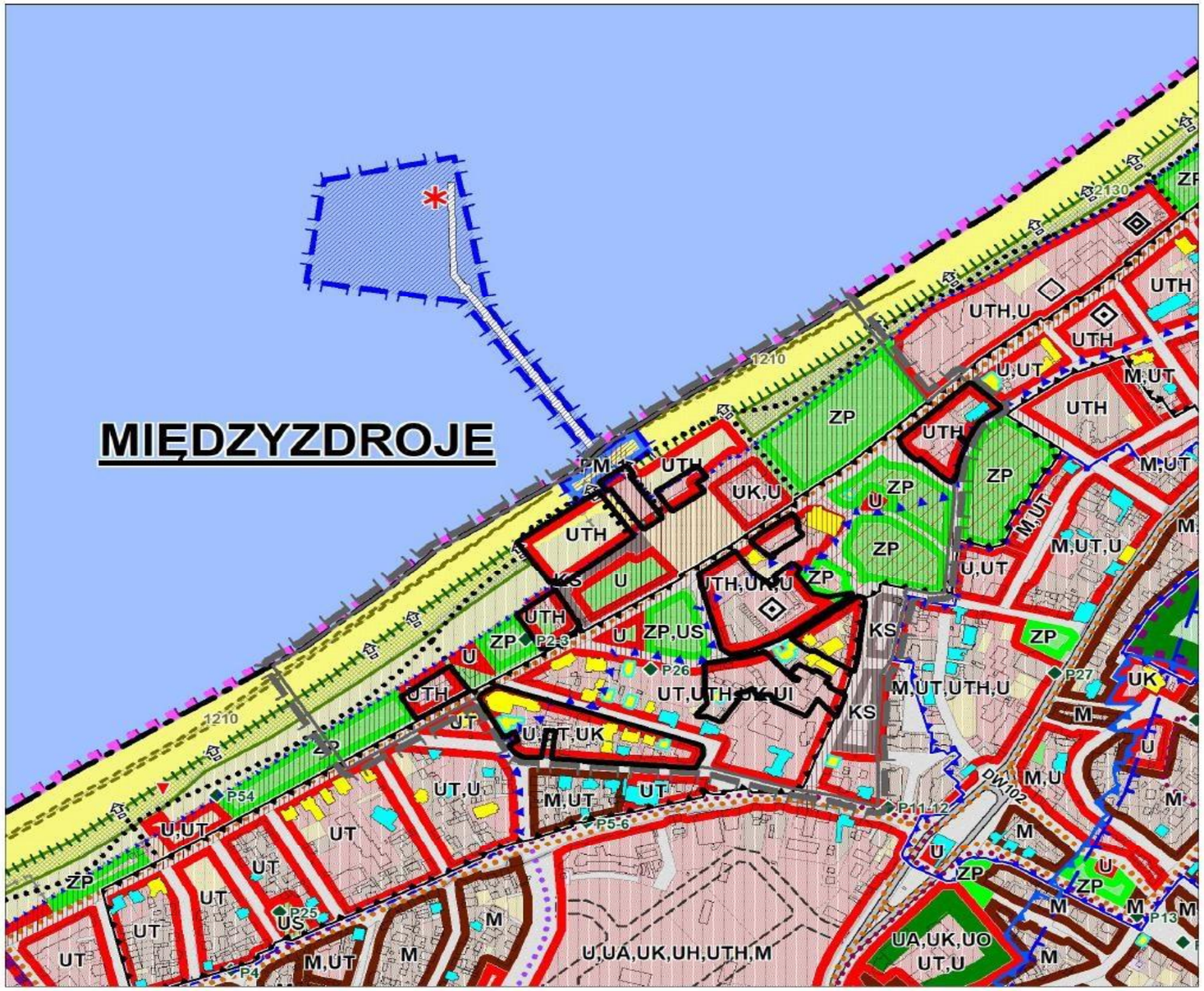
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRZYSTANI MORSKICH
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

- UTH – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
- UT – TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA

- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- NATURA 2000 - SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- NATURA 2000 - MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY
- 6120-1 – SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
- 2110-1, 91D0-1 – SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)
- P5 – POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- 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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/387/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką" sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr LVI/553/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu - w zakresie obejmującym tereny będące przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Zachodniopomorskiego

P-1.4131.58.2020.EM z dnia 20 lutego 2020 r., został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 września do 12 października 2020 roku.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 26 października 2020 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

3. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył wniesione uwagi w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu składania uwag tj. do dnia 16 listopada 2020 r.

§ 2. Przyjmuje się w całości Rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką" i odrzuca się w całości nieuwzględnione uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3.1 do uchwały Nr XXXII/387/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 lutego 2021 r.

Załącznik do Rozstrzygnięcia
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką" sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr LVI/553/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu
- w zakresie obejmującym tereny będące przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Zachodniopomorskiego P-1.4131.58.2020.EM z dnia 20 lutego 2020 r.,
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 września do 12 października 2020r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	26.10.20	Uwaga dotyczy zapisu §. 29 pkt 2 lit. f w brzmieniu: **jest**: w granicach terenu poza liniami zabudowy dopuszcza się realizację umocnień, opasek brzegowych zabezpieczających przed wpływem oddziaływania morza, przy czym nowa zabudowa usługowa ani żadne inne zagospodarowanie terenu nie mogą być realizowane bez uprzedniego wykonania umocnienia skarpy wydmy od strony morza – opaski brzegowej; **proponuje się**: w	Dz. nr: 70/34, 70/39	UTH.03 – tereny usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem	-	+	-	+	Propozycja zmiany zapisu narusza ustalenia organu odpowiedzialnego za zagospodarowanie i ochronę pasa technicznego – Urzędu Morskiego w Szczecinie, w granicach którego znajduje się przedmiotowy teren elementarny planu i nie może być uwzględniona. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie w postanowieniu z dnia 18 marca 2019 r. (znak:GPG-I.60223.4.1.19.JK(9) o odmowie uzgodnienia w pkt 1 wskazał m.in., iż: „1. Nie wyrażam zgody na lokalizację na obszarze pasa technicznego nowej „zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem" oraz nowych zejścia/zjazdów na plażę tj. na wyznaczenie na obszarze pasa technicznego terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami UTH.04 … oraz dopuszczenie realizacji zjazdów i zejść do terenu plaży z terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem UTH.03.

		granicach terenu poza liniami zabudowy dopuszcza się realizację umocnień, opasek brzegowych zabezpieczających przed wpływem oddziaływania morza oraz schodów terenowych, tarasów i pochylni służących komunikacji i stanowiących bezpośredni dostęp do terenu plaży, przy czym nowa zabudowa usługowa ani żadne inne zagospodarowanie terenu nie mogą być realizowane bez uprzedniego wykonania umocnienia skarpy wydmy od strony morza – opaski brzegowej.							

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/387/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 25 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

Przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką” - w zakresie obejmującym tereny będące przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Zachodniopomorskiego P-1.4131.58.2020.EM z dnia 20 lutego 2020 r., nie wywołuje skutków finansowych związanych z realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXII/387/21

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 25 lutego 2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), dostępne pod adresem:

https://bip.miedzyzdroje.pl/artykul/plany-zagospodarowania-przestrzennego/dane-przestrzenne/MPZP-02-2021/