DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 02 sierpnia 2023 r.

Poz. 4331

Elektronicznie podpisany przez:
Piotr Zieliński; Dyrektor Wydziału Prawnego ZUW
Data: 02.08.2023 15:26:36

UCHWAŁA NR LXIII/763/23
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 27 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/474/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia, uchwala się plan zagospodarowania przestrzennego na terenie o powierzchni ok. 20,1 ha zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje" przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 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 w granicach objętych opracowaniem.

3. Granicę opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1 000 oraz na załączniku nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje".

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 w arkuszach nr 1 i 2, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000;
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 – stanowiący informację o danych przestrzennych.

§ 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 również 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 ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków lub ich części, poza którą lokalizacja budynków lub ich części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków lub obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: tarasy, schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 2,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 5,0 m, a w odniesieniu do pasa technicznego żaden element zabudowy i zagospodarowania terenu lokalizowany na obszarze pasa ochronnego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, w tym podziemny, nie może znajdować się bliżej niż 4,0 m od jego granicy z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i rysunku planu;

7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię 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, galerii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, wind zewnętrznych - 2,5 m, a w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak tarasy, schody, podesty, pochylnie, rampy przy wejściach - 5,0 m; jednocześnie dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy elementami elewacji o szerokości łącznej do 25% łącznej szerokości elewacji o maksymalnie 1,5 m;

8) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki lub jej części w granicach terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut 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 obrysu ścian fundamentowych albo,

   b) ścian fundamentowych, jeżeli nad poziomem terenu jest on większy od obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, 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, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojść, dojazdów i parkingów, tarasów, urządzonych placów, a także oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;

9) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyżej położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej, ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;

10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”**– należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni terenu elementarnego lub działki lub jej części w granicach terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

11) **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;

12) **punkt handlowo-gastronomiczny** - należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego;

13) **tymczasowy obiekt usługowy** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych, przeznaczony do prowadzenia działalności usługowej, w tym handlowej, gastronomicznej, rozrywkowej, sportowej i kulturalnej, lokalizowany w okresie organizacji imprez okolicznościowych, w szczególności takich jak: festyny, jarmarki, koncerty, zawody sportowe, ekspozycje i wystawy plenerowe;

14) **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 całego obszaru objętego opracowaniem planu lub części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu i wskazanej w ustaleniach szczegółowych, w tym:

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

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

   c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,

   d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego 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 podziałów 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, w szczególności stawki procentowe służące naliczeniu opłat;

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 i należy je stosować łącznie.

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 lub od granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

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

1) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną drogi – określone symbolem literowym;

2) kolejne numery terenów elementarnych w ramach danej kategorii przeznaczenia – określone cyfrą.

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

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

1) **UTH** i **UT** – tereny zabudowy usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem;

2) **U** – treny zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców i turystów;

3) **M/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;

4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – parków i skwerów;

5) **US** – teren rekreacji i sportu;

6) **PL** – teren ogólnodostępnych plaż;

7) **PW** – tereny pasm wydm;

8) **TT** – tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

9) **ZL** – teren lasu;

10) **KD** – tereny komunikacji i obsługi komunikacji – dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, terenów obsługi komunikacji, w tym:

a) **KDD –** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

b) **KDP –** tereny ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, w tym zejścia i zjazdy techniczne na plażę,

c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym ogólnodostępnych - ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych z funkcją dojazdu.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją budynków gospodarczych i garaży, obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, elementów zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych, w tym rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia, a także punktów handlowo-gastronomicznych i tymczasowych obiektów usługowych, toalet publicznych oraz innych usług towarzyszących przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Tereny oznaczone symbolem **UTH** przeznacza się na usługi związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, o wysokiej intensywności zabudowy, 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 związanej z zakwaterowaniem i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług uzupełniających usługi zakwaterowania, 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.

4. Tereny oznaczone symbolem **UT** przeznacza się na 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 związanej z zakwaterowaniem i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług uzupełniających usługi zakwaterowania, 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 funkcjonowanie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej do czasu przekształcenia w kierunku usług związanych z czasowym zakwaterowaniem UT lub innymi usługami dopuszczonymi w ramach kategorii UT;

3) 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.

5. Tereny oznaczone symbolem **U**, z wyłączeniem terenów położnych w granicach pasa technicznego, przeznacza się na usługi związane z obsługą mieszkańców i turystów, w szczególności usługi handlu i gastronomii przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych lokalizację obiektów usługowych związanych z kulturą i rozrywką, kultem religijnym, sportem i rekreacją, turystyką, obiektów zamieszkania zbiorowego i towarzyszących usług związanych z funkcjonowaniem domów opieki, obiektów organizacji społecznych, gospodarczych i usług administracji;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,

b) funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług;

3) dla terenów położonych w granicach pasa technicznego dopuszcza się wyłącznie lokalizację toalet publicznych.

6. Tereny oznaczone symbolem **M/U** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej, w tym związanej z czasowym zakwaterowaniem, w tym w ramach zabudowy zamieszkania zbiorowego przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych lokalizację usług handlu i gastronomii, usług związanych z kulturą i rozrywką, kultem religijnym, sportem i rekreacją, turystyką, usług związanych z funkcjonowaniem domów opieki, obiektów organizacji społecznych, gospodarczych i usług administracji;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,

b) funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

7. Tereny oznaczone symbolem **ZP** przeznacza się na funkcję zieleni parkowej - skwerów wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, placami zabaw, rekreacji, sportu i wypoczynku przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się lokalizację altan i obiektów na potrzeby wydarzeń, w tym kulturalnych, sportowych oraz tymczasowych obiektów usługowych;

2) dopuszcza się ponadto lokalizację elementów urządzenia przestrzeni, promenad, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów.

8. Tereny oznaczone symbolem **US** przeznacza się dla zagospodarowania na potrzeby rekreacji i sportu, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację placów zabaw, obiektów i urządzeń sportowych służących poprawie kondycji fizycznej i rekreacji, a także obiektów zabezpieczających potrzeby w zakresie organizacji życia publicznego społeczności lokalnej, w tym altan i wiat przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu.

9. Tereny oznaczone symbolem **PL** przeznacza się na ogólnodostępne plaże z przeznaczeniem dla rekreacji i wypoczynku przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację obiektów sezonowych związanych z rekreacyjnym i wypoczynkowym wykorzystaniem terenu jak wypożyczalnie sprzętu, obiekty gastronomii, urządzenia rozrywkowe, obiekty socjalne służb;

2) zagospodarowanie i gospodarcze wykorzystanie obszaru pasa technicznego, o którym mowa w punkcie 1 wymaga spełnienia procedur wynikających z przepisów odrębnych;

3) obiekty sezonowe należy lokalizować w sąsiedztwie zejść na plażę, przy czym nie mogą one być lokalizowane w odległości mniejszej niż 2,0 m od podstawy wydmy lub linii wyznaczonej ogrodzeniem wydmy oraz mniejszej niż 10,0 m od linii brzegu morskiego.

10. Tereny oznaczone symbolem **PW** obejmują pasma wydm wraz z chronioną roślinnością wydmową z ograniczeniami w użytkowaniu, dopuszcza się utrzymanie istniejących kładek pieszo-rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obiektami małej architektury przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

11. Tereny oznaczone symbolem **TT** przeznacza się na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności stacji elektroenergetycznych 15 kV/0,4 kV, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, włączenie terenów TT wraz z odpowiednim przystosowaniem obiektów, urządzeń i infrastruktury, do terenów przyległych i realizowanych w ich granicach obiektów budowlanych, w tym przez wbudowanie;

2) zakazuje się lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, urządzeń i elementów zagospodarowania terenu nie związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej lub jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.

12. Tereny **ZL** przeznacza się na lasy ochronne, w granicach których dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie na potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej wynikającej z Planu Urządzenia Lasu oraz funkcji ochronnej brzegu morskiego.

13. Tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDD, KDP**, **KDW** przeznacza się pod lokalizację ulic i ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i pieszych, placów, urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) na obszarze objętym planem ustala się:

   a) drogi układu podstawowego klasy dojazdowej – KDD,

   b) ogólnodostępne place, ciągi komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, w tym zejścia i zjazdy techniczne na plażę – KDP,

   c) drogi wewnętrzne, w tym ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia – KDW;

2) zjazdy techniczne na plażę służą wyłącznie dla ruchu pojazdów służb administracji morskiej, ratowniczych i porządkowych, a także dostaw na potrzeby lokalizacji, funkcjonowania i demontażu obiektów sezonowych;

3) na terenach komunikacji ustala się, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, lokalizację w zależności od potrzeb:

   a) jezdni, chodników i dróg rowerowych, w tym w formie ciągu pieszo-jezdnego,

   b) pasów postojowych, zatok parkingowych i miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

   c) zatok i wiat przystankowych,

   d) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanków komunikacji rowerowej i punktów obsługi serwisowej, punktów ładowania akumulatorów,

   e) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu oraz oświetlenia,

   f) elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, zieleni urządzonej, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;

4) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia podziemnego niezwiązanego z organizacją ruchu drogowego, w tym przepompowni, studni, stacji elektroenergetycznych, wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, gazociągów, sieci ciepłowniczych, linii elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnych i światłowodowych, a także urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych;

5) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego i jego obsługą jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń w ruchu pojazdów;

6) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób niepełnosprawnych;

7) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji zakazuje się lokalizacji punktów handlowo-gastronomicznych i tymczasowych obiektów usługowych, chyba, że będzie to związane z organizacją imprez okolicznościowych w powiązaniu z właściwą organizacją ruchu.

§ 5. 1. Ustala się następujące podstawowe kierunki przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz wyznacza się, jako podstawowy kierunek kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:

1) tereny elementarne jednostek funkcjonalnych – Strefy centralnej i Zachodniej części miasta – jako cześć nadmorskiej dzielnicy miasta, w tym jako dominujące i kształtujące strukturę funkcjonalną tereny zabudowy hotelowej, pensjonatowej i innej związanej z czasowym zakwaterowaniem, a także inne tereny koncentracji usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, w powiązaniu z plażą w Pasie nadmorskim, stanowiące podstawową strukturę funkcjonalno-przestrzenną;

2) tereny elementarne jednostek funkcjonalnych – Strefy centralnej i Zachodniej części miasta – obejmujące pozostałą zabudowę mieszkalną i usługową, stanowiące uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej;

3) tereny komunikacji dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacji i transportu publicznego z uwzględnieniem obsługi ruchu turystycznego, ulice i place, w szczególności ul. Bohaterów Warszawy, drogi piesze i rowerowe, parki i skwery zieleni urządzonej, plaże i wydmy w Pasie nadmorskim w zakresie określonym ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, stanowiące przestrzenie publiczne i uzupełniające elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji:

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

2) budynków gospodarczych i garaży nietrwale związanych z gruntem, w tym blaszanych;

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

4) 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;

5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2.

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

4. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

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

1) rozbudowa i nadbudowa 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) w granicach terenów, dla których ustalono obowiązującą linię zabudowy, poza zabudową lokalizowaną w oparciu o tę linię, dopuszcza się również, jeśli parametry działki i projektowanej zabudowy oraz inne ustalenia planu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy na to pozwalają, lokalizację budynków w drugiej i kolejnej linii zabudowy;

4) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa z zastrzeżeniem, że na terenach sąsiadujących z pasem technicznym wszelkie nowe obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu, w tym podziemne powinny być realizowane w odległości min. 4,0 m od granicy pasa technicznego, wszelkie prace ziemne należy prowadzić w taki sposób by zabezpieczyć obszar pasa technicznego przed zniszczeniem;

5) przebudowa istniejących obiektów lub ich części zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy, jeśli jest dopuszczona ustaleniami planu, nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;

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

7) parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu należy odnosić do powierzchni działki lub całego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;

8) na terenach elementarnych graniczących bezpośrednio z pasem technicznym oraz w pasie technicznym, z uwagi na możliwość sytuowania obiektów budowlanych w miejscu występowania szczególnych warunków gruntowych wymagane jest ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

9) w odniesieniu do przedsięwzięć zlokalizowanych w granicach pasa technicznego lub na terenach graniczących bezpośrednio z pasem technicznym należy uwzględnić dobór rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, które zabezpieczą przed konsekwencjami oddziaływania wezbrań sztormowych, fundamenty obiektów powinny być odporne na oddziaływanie wód morskich;

10) dla istniejącej lub projektowanej zabudowy, dla której wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się zachowanie istniejących lub ustalonych w decyzji parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenu.

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

§ 7. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana jest 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) uwzględnienie ustaleń uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

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

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

7) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu lub zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami;

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

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

10) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, forma i sposób realizacji ogrodzeń nieruchomości nie może ograniczać migracji małych zwierząt.

2. W ramach działalności prowadzonej w obszarze planu należy maksymalnie ograniczać negatywne oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego oraz stan środowiska wód morskich. Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 102, ustala się zakaz lokalizacji i realizacji w granicach planu przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenia wód gruntowych.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dozwolonych norm uciążliwości. Zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności z zakresu telekomunikacji, których realizację dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

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

5. Dla siedlisk i gatunków roślin występujących w granicach planu – Nadmorskiej wydmy białej o kodzie 2120, Nadmorskiej wydmy szarej o kodzie 2130, Lasów mieszanych i borów na wydmach nadmorskich o kodzie 2180, objętych ochroną prawną obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Przy podejmowaniu działań inwestycyjnych w ich obrębie, 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.

6. Dla części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu znajdującego się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), obowiązuje procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ze względu na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB 990003) oraz proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – obszaru siedliskowego Natura 2000 „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH 990002), ustala się zakaz realizacji działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których zostały wyznaczone obszary ochrony.

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

9. Tereny zieleni przyulicznej, alejowe i szpalerowe nasadzenia ulic, ogólnodostępne tereny zieleni i skwerów, zieleń wysoką i grupy krzewów 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.

10. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzewostanu należy w granicach danego terenu elementarnego lub w przypadku braku miejsca na wskazanym terenie, wprowadzić działania kompensacyjne w postaci nowych nasadzeń w stosunku 1 do 1, tj. jedno nowe nasadzenie za jedną wycinkę pnia. W przypadku drzew wielopniowych traktować jeden pień jak jedno drzewo. Wymóg ten należy realizować poprzez nasadzenia gatunków rodzimych. Kompensacja nie dotyczy wycinki realizowanej na terenach komunikacji i zaplecza komunikacji samochodowej, jeśli wycinka następuje w związku z potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników terenów komunikacji i bezpieczeństwa publicznego.

11. Wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym bądź na podstawie decyzji derogacyjnej organu ochrony środowiska, według przepisów odrębnych.

12. Przed przystąpieniem do remontu elewacji lub dachu, wymagane jest rozpoznanie na wypadek wystąpienia siedlisk ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich występowania zastosowania mają przepisy odrębne o ochronie przyrody.

§ 8. 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 miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 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% to jest raz na 100 lat.

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

3. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu i zabudowy należy brać pod uwagę aktualną wartość maksymalnej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 1%, ustaloną na obowiązujących mapach zagrożenia powodziowego.

4. Wszelkie przedsięwzięcia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia powodzi i z zapewnieniem możliwości ewakuacji z obiektów zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

5. 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%.

6. Realizacja planowanego zagospodarowania terenu nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

§ 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 w granicach pasa technicznego ustala się zakaz realizacji wszelkich inwestycji nie związanych z ochroną brzegu, z dopuszczeniem określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

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

3. 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.

4. Ustala się wymóg utrzymania obiektów i urządzeń ochrony brzegu morskiego.

5. 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. Występujące na obszarze planu nieeksploataowane 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. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono w rozumieniu przepisów odrębnych osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi oraz terenów i obszarów górniczych.

§ 13. Dla części obszaru planu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy wynoszącej 84 m n.p.m.

§ 14. 1. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV, w rzucie poziomym nie węższe niż 7 m, po 3,5 m po każdej ze stron osi linii, obowiązujące do czasu skablowania linii.

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje:

1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

2) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Na obszarze planu ustala się obszary i obiekty, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

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

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną ustaleniami planu;

3) obszar w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego zabytkowego układu urbanistycznego, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, 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, w tym przez zakaz zabudowy jego otoczenia w granicach określonych w decyzji o wpisaniu obiektu do rejestru zabytków;

5) ochronę ekspozycji obiektu.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu i wskazanych do ochrony ustaleniami planu ustala się:

1) ochronę ukształtowania bryły obiektu: gabarytów, wysokości, geometrii i pokrycia dachu;

2) ochronę ogólnej kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia i proporcji otworów oraz elementów detalu architektonicznego;

3) ochronę formy stolarki okiennej i drzwiowej;

4) obowiązek sporządzenia dokumentacji zabytku w przypadku udokumentowanej potrzebie rozbiórki obiektu.

4. Z uwagi na położenie części obszaru opracowania planu w granicach strefy „A" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, a także w związku z lokalizacją obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w gminnej ewidencji zabytków, ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego oraz obszarów i obiektów zabytkowych poprzez:

1) zachowanie układu i parametrów ulic;

2) dostosowanie skali, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy do wykształconych historycznie form;

3) zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych;

4) ochronę nasadzeń alejowych i szpalerowych z zachowaniem gatunków rodzimych;

5) zagospodarowanie poszczególnych terenów, w tym przestrzeni publicznych oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego w oparciu o ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych i rysunek planu.

5. Dopuszcza się rozbudowę obiektów chronionych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.

6. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji:

1) dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;

2) ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, w tym zejść i zjazdów technicznych na plażę – KDP;

3) dróg wewnętrznych – ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych z funkcją dojazdu – KDW.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

1) w zakresie komunikacji drogowej – kołowej: 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.

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

4. Szczegółowe zasady obsługi, określenie klas i parametrów dróg dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 17. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

1) wyznaczenie na bazie istniejących terenów komunikacji, dróg układu obsługującego oznaczonych symbolami KDD i KDP z regulacją linii rozgraniczających dla zapewnienia prawidłowych parametrów technicznych i możliwości realizacji wyposażenia pasa drogowego;

2) wyznaczenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW zapewniających obsługę terenów przyległych z dróg publicznych – ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych.

§ 18. 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 uwzględnieniem ust. 3 do 7.

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

1) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej;

2) 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe w zabudowie usług czasowego zakwaterowania - UTH;

3) 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe w zabudowie usług czasowego zakwaterowania - 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 miejsce do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób.

3. 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 3 miejsca do parkowania.

4. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-5 do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający - 0,7.

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

6. W ramach miejsc do parkowania, z wyłączeniem terenów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej, należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości:

1) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, gdy łączna liczba wymaganych miejsc nie przekracza 30;

2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania, gdy łączna liczba wymaganych miejsc mieści się w przedziale od 31 do 150, ale nie mniej niż 3 miejsca;

3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania, gdy łączna liczba wymaganych miejsc przekracza 150, ale nie mniej niż 5 miejsc. 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

§ 19. 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z uzbrojeniem poza obszarem planu.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych oraz przy wykorzystaniu ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy uwzględnieniu wytycznych dotyczących lokalizacji infrastruktury technicznej określonych przepisami odrębnymi. Sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów sezonowych należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacyjnych – zejść i zjazdów technicznych na plażę.

3. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej i przepisów odrębnych.

4. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

5. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych, w technicznie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przeniesienie poza teren lub działkę, w linie rozgraniczające terenów komunikacji, istniejących sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w tym zakresie dla terenów komunikacji drogowej.

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

7. 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 w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie granicy pasa technicznego, o których mowa w § 6 pkt 4.

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

9. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i remonty istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

10. Rozbudowa, przebudowa lub budowa urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu nie może naruszać funkcji urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach w przedziale - ø 30 mm ÷ ø 160 mm;

2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych, dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;

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

4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) wymóg podłączenia zabudowy i odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych 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 położonych na rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych lub wód opadowych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań z wykorzystaniem przepompowni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

7) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz 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.

§ 22. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

1) usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy po wstępnej segregacji odpadów komunalnych u ich źródła;

2) zasadę lokalizacji miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, na każdym terenie elementarnym, którego sposób użytkowania generuje powstawanie odpadów;

3) dopuszcza się odstępstwo od zasady ustalonej w punkcie 2, jeżeli gmina wskaże inne zorganizowane miejsca gromadzenia odpadów.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;

2) możliwość przebudowy odcinków istniejących linii napowietrznych i kablowych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;

3) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

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

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, minimalna średnica sieci gazowej – ø 30 mm;

3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;

4) w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości lub uzasadnionej innymi względami potrzeby na terenach przyległych do pasów drogowych, należy rezerwować obszar terenu pod ułożenie sieci gazowej, z uwzględnieniem stref kontrolowanych po obu stronach osi gazociągów – zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zasilanie obiektów z lokalnych i sieciowych 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.

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

1) utrzymanie istniejących i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych jako kablowych w kanalizacji teletechnicznej;

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

3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii 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 podziałów nieruchomości

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

1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo 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 standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;

3) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;

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

5) wyklucza się podział nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie i oznaczonych na rysunku planu;

6) dopuszcza się podział i wydzielenie mniejszej powierzchni niż określono w ustaleniach szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wyłącznie jeśli wydzielenie to służy powiększeniu sąsiedniej nieruchomości w celu poprawy lub osiągnięcia parametrów umożliwiających zagospodarowanie zgodne z planem lub wydzieleń na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i melioracji, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;

7) ustalony zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzieleń, o których mowa w pkt 5;

8) określone w ustaleniach szczegółowych parametry dla minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki nie dotyczą frontów już istniejących i niespełniających ustalonego wymogu, przy jednoczesnym obowiązku spełnienia innych parametrów dotyczących wydzielanej działki, w szczególności minimalnej powierzchni wydzielanej działki;

9) określone w ustaleniach szczegółowych parametry dla minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki nie dotyczą działki wydzielanej w drugiej linii zabudowy z częścią w formie sięgacza zapewniającego dostęp do drogi.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 28. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty i przebudowy bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu. Zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, w tym obiektów sezonowych jeśli ustalenia szczegółowe planu tego nie wykluczają.

4. 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 terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem – UTH i UT

§ 29. Dla terenu **UTH.1** o powierzchni 1,55 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 3 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem o wysokiej intensywności zabudowy oraz usług towarzyszących;

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

   a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

   b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

   c) dachy płaskie – do 15^{O} bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

   d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,7 z zastrzeżeniem, że dla terenu UTH.1 do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych wystających częściowo ponad powierzchnię terenu,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 3,0 i maksymalny IZ = 9,0,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 20,0 m n.p.t. - nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla całego terenu znajdującego się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam" obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych drogach 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 bez ograniczeń czasowych.

§ 30. Dla terenu **UT.2** o powierzchni 1,3 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej:

- lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

- lokalizacja zabudowy musi uwzględniać zachowanie istniejącego drzewostanu,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) zachowanie formy, gabarytów oraz detalu architektonicznego budynku objętego ochroną konserwatorską i oznaczonego odpowiednio na rysunku planu bez możliwości zwiększania jego powierzchni zabudowy i nadbudowy,

d) dachy, z wyłączeniem budynku objętego ochroną konserwatorską:

- 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 25^{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 ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

e) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,2,

g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,6 i maksymalny IZ = 1,2,

h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,6,

i) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym:

a) dla części terenu znajdującej się zgodnie z rysunkiem planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam" obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały,

b) dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody obowiązują ustalenia § 7 ust. 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla budynku objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) dopuszcza się podział z zachowaniem poniższych parametrów:

- minimalna szerokość frontu (od strony przyległej drogi) wydzielanej działki – 40,0 m,

- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 5000 m^2;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 31. Dla terenów **UT.3** o powierzchni 0,60 ha i UT.5 o powierzchni 0,60 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zachowanie formy, gabarytów, materiałów oraz detalu architektonicznego budynku objętego ochroną konserwatorską oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy,

c) dachy:

- strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30^{O} do 50^{O} kryte blachą lub dachówką,
- lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 10^{O} do 30^{O} i od 50^{O} do 70^{O} kryte blachą lub dachówką,
- dopuszcza się zachowanie dachów płaskich i jednospadowych dla istniejących budynków zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,2 i maksymalny IZ = 1,5,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynku objętego ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 32. Dla terenu **UT.4** o powierzchni 0,25 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu po obrysie budynków nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) zachowanie formy, gabarytów, materiałów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną konserwatorską oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy,

d) dachy:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej formy i gabarytów,

- materiały pokrycia dostosowane do formy – dachówka, blacha, papa,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 1,5,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynku objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) dla budynków objętych ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) poza wydzieleniem terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 33. Dla terenu **UT.6** o powierzchni 0,24 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) dachy: płaskie – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

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

e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 2,0 i maksymalny IZ = 3,2,

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

g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) poza wydzieleniem terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 34. Dla terenu **UT.7** o powierzchni 0,66 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zachowanie formy, gabarytów, materiałów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną konserwatorską oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy,

c) dachy:

- płaskie – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30^{O} do 50^{O} kryte blachą lub dachówką,
- dopuszcza się zachowanie dachów płaskich i jednospadowych dla istniejących budynków zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 1,5,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynków objętych ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) poza wydzieleniem terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 35. Dla terenu **UT.8** o powierzchni 0,11 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy:

- płaskie – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30^{O} do 50^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,2 i maksymalny IZ = 1,8,

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

g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległym terenie komunikacji lub terenie sąsiednim lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

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

a) użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych,

b) użytkowanie niezabudowanej nieruchomości jako parking do czasu zagospodarowania zgodnego z planem.

§ 36. Dla terenu **UT.9** o powierzchni 0,60 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy:

- płaskie – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30^{O} do 50^{O} kryte blachą lub dachówką,

- dopuszcza się zachowanie dachów płaskich i jednospadowych dla istniejących budynków gospodarczych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,45,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 1,5,

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

g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 37. Dla terenu **UT.10** o powierzchni 0,55 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy – zakaz lokalizacji nowej zabudowy i zwiększania powierzchni zabudowy oraz nadbudowy istniejących budynków,

b) dachy: płaskie lub kolebkowe – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,

d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,0 i maksymalny IZ = 1,5,

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

f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległym terenie komunikacji i terenie sąsiednim lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

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

§ 38. Dla terenu **UT.11** o powierzchni 0,42 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu po obrysie budynków nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) zachowanie formy, gabarytów, materiałów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną konserwatorską oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy,

d) dachy:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej formy i gabarytów,

- materiały pokrycia dostosowane do formy – dachówka, blacha, papa,

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,2 i maksymalny IZ = 1,8,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) poza wydzieleniem terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 39. Dla terenów **UT.12** o powierzchni 0,21 ha, **UT.13** o powierzchni 0,13 ha **UT.14** o powierzchni 0,17 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu po obrysie budynków nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) zachowanie formy, gabarytów, materiałów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną konserwatorską oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i nadbudowy,

d) dachy:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej formy i gabarytów,

- materiały pokrycia dostosowane do formy – dachówka, blacha, papa,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,2,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,5 i maksymalny IZ = 1,1,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,4,

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) dla całych terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) poza wydzieleniem terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 40. Dla terenu **UT.15** o powierzchni 1,01 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy:

- płaskie – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

- strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30^{O} do 50^{O} kryte blachą lub dachówką,

- lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 10^{O} do 30^{O} i od 50^{O} do 70^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,4,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 1,8,

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

g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynków objętych ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) poza wydzieleniem terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

§ 41. Dla terenu **UT.16** o powierzchni 0,29 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) dachy:

- płaskie – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

- strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 20^{O} do 40^{O} kryte blachą lub dachówką,

- lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 10^{O} do 30^{O} i od 50^{O} do 70^{O} kryte blachą lub dachówką,ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla dz. nr 147 - minimalny IZ = 1,8 i maksymalny IZ = 2,2,

- dla dz. nr 148 - minimalny IZ = 0,6 i maksymalny IZ = 3,4,

- dla dz. nr 149 - minimalny IZ = 1,0 i maksymalny IZ = 1,4,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynków objętych ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

b) dla całego terenu obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

c) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej – M/U

§ 42. Dla terenów **M/U,UT.1** o powierzchni 1,23 ha, **M/U,UT.2** o powierzchni 0,26 ha, **M/U,UT.3** o powierzchni 0,63 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 6 dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej, w tym związanej z czasowym zakwaterowaniem,

b) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 dla kategorii terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem oraz usług towarzyszących;

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

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zachowanie formy, gabarytów oraz detalu architektonicznego budynków objętych ochroną konserwatorską i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu bez możliwości zwiększania ich powierzchni zabudowy i nadbudowy,

c) dachy:

- dachy płaskie lub kolebkowe – bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 25^{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 ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,4 i maksymalny IZ = 2,6,

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

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 16,0 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody zgodnie § 7 ust. 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

a) dla budynku objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) dla budynków objętych ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

c) dla terenu M/U,UT.3 obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

b) dla części terenu M/U,UT.1 oraz dla całych terenów M/U,UT.2 i M/U,UT.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

c) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów usług – U

§ 43. Dla terenów **U.1** o powierzchni 0,03 ha, **U.2** o powierzchni 0,07 ha, **U.3** o powierzchni 0,14 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 5 dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług związanych z obsługą mieszkańców i turystów, w tym usług handlu i gastronomii;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy: płaskie - do 5^{O} lub łukowe, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących, w szczególności takich jak tarasy, ogrody,

c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,

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

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,5,

g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 7,5 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla terenu U.1 znajdującego się w całości w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

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

a) dla całych terenów U.1. U.2 i U.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) dla części terenu U.2 oraz dla całego terenu U.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych,

b) po wydzieleniu w granicach terenów elementarnych:

- zakaz podziałów wtórnych w ramach terenu U.1,

- możliwość podziału i wydzielenia działek o minimalnej powierzchni 300 m^2 w ramach terenów U.2 i U.3,

- minimalna szerokość frontu (od strony przyległej drogi) wydzielanej działki – 10,0 m,

- podziały należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających przyległych terenów komunikacji;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej, rekreacyjne wykorzystanie do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 44. Dla terenów **U.2a** o powierzchni 0,05 ha, **U.3a** o powierzchni 0,03 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 5 pkt 3 dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług dla mieszkańców i turystów związanych z położeniem bezpośrednio przy dojściu do plaży – toalety publiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą z wyłączeniem innych usług, w tym handlu i gastronomii;

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

a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

c) dachy: płaskie - do 5^O lub łukowe,

d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ – nie więcej niż 25,0 m^2 w każdym z terenów elementarnych,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,6,

h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 3,5 m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,

b) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ukształtowanie terenu i ochronę roślinności wydmowej dla minimalizacji ingerencji i dewastacji terenu, ponadto obowiązuje zakaz wycinki drzew poza niezbędną, celem realizacji obiektu toalet publicznych;

3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

4. warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla całych terenów U.2a i U.3a położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,

b) dla całych terenów U.2a i U.3a położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, obowiązują odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

d) dla terenu U.3a położonego zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;

5. zasady i warunki scalania i podziału:

a) zakaz podziałów wtórnych w ramach terenu U.2a,

b) dopuszcza się wydzielenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu elementarnego U.3a z zakazem podziałów wtórnych;

6. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

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

7. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zabezpieczenie terenu pasa technicznego i wydm przed dostępem do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zieleni parkowej – ZP oraz terenów zagospodarowania na potrzeby sportu i rekreacji - US

§ 45. Dla terenów **ZP.1** o powierzchni 0,27 ha i **ZP.2** o powierzchni 0,59 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 7 dla kategorii terenów zieleni parkowej - skwerów wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, placami zabaw, rekreacji, sportu i wypoczynku;

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

a) zagospodarowanie w formie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą podstawowej funkcji terenów: plenerowe urządzenia rekreacji i sportu, toalety publiczne, altany parametrach:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,05,

- wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,0 i maksymalny IZ = 0,05,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,7,

- maksymalna wysokość zabudowy: HZ = 6,0 m n.p.t.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody obowiązują ustalenia § 7 ust. 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

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

a) dla całych terenów ZP.1 i ZP.2 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych,

b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach terenów elementarnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji, w tym zapewnienie dostępu komunikacyjnego i przebiegu infrastruktury do terenu TT.2 w ramach terenu ZP.1,

b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie terenów zieleni do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 46. Dla teren **US.1** o powierzchni 0,12 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 8 dla kategorii terenów na potrzeby sportu i rekreacji;

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

a) zagospodarowanie w formie ogólnodostępnych terenów urządzonych w formie placów zabaw i sportu z towarzyszącą zielenią urządzoną,

b) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą podstawowej funkcji terenów: plenerowe urządzenia rekreacji i sportu, toalety publiczne, altany o parametrach:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,05,

- wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,0 i maksymalny IZ = 0,05,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,7,

- maksymalna wysokość zabudowy: HZ = 6,0 m n.p.t.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody obowiązują ustalenia § 7 ust. 8 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 15 ust. 4 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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

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

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

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów plaż – PL oraz terenów pasma wydm - PW

§ 47. Dla terenu **PL.1** o powierzchni 2,44 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 9 dla kategorii terenów ogólnodostępnych plaż z przeznaczeniem dla rekreacji i wypoczynku;

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

   a) dopuszcza się lokalizację obiektów sezonowych,

   b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych ochrony brzegu morskiego, zejść i zjazdów technicznych oraz kładek spacerowych, które muszą być realizowane w sposób umożliwiający ich demontaż na okres jesienno-zimowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym: dla części terenu znajdującej się zgodnie z rysunkiem planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam" obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;

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 odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

   c) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

   d) dla części terenu PL.1 położonej zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń wynikających ze zmiany granic pasa technicznego lub na potrzeby urządzeń i obiektów ochrony brzegu, infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) obsługa z przyległych terenów komunikacyjnych, zejść i zjazdów technicznych,

   b) obsługa inżynieryjna terenów 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 plaży z ograniczeniami w zakresie lokalizacji obiektów sezonowych zgodnie z ustaleniami planu.

§ 48. Dla terenów **PW.1** o powierzchni 0,55 ha, **PW.2** o powierzchni 0,96 ha i **PW.3** o powierzchni 1,16 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 10 dla kategorii terenów wydm wraz z chronioną roślinnością wydmową;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przy uwzględnieniu przepisów niniejszej uchwały dotyczących ochrony siedlisk, gatunków roślin i zwierząt, a także przepisów dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz innych przepisów odrębnych dopuszcza się:

a) lokalizację kładek i pomostów o maksymalnej szerokości 3,0 m lokalizowanych ponad terenem wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obiektami małej architektury takimi jak: ławki, stoliki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, balustrady, tablice informacyjne i edukacyjne, stanowiska obserwacyjne z wykorzystaniem lunet, oświetlenie,

b) lokalizację wyłącznie jednego ciągu komunikacyjnego w postaci kładki z pomostami i wyłącznie w terenach PW.1, PW. 2 i PW. 3,

c) wykonywanie umocnień brzegu oraz budowę obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym:

a) maksymalna ochrona zieleni wydmowej,

b) dla części terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu siedlisk przyrodniczych Nadmorskiej wydmy białej o kodzie 2120, Nadmorskiej wydmy szarej o kodzie 2130, Lasów mieszanych i borów na wydmach nadmorskich o kodzie 2180, obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z § 7 ust. 5 niniejszej uchwały,

c) dla terenu PW.1 położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam" obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;

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

a) dla całych terenów PW.1, PW.2 i PW.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,

b) dla całych terenów PW.1, PW.2 i PW.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

d) dla części terenu PW.2 oraz dla całego terenu PW.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych,

b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów na potrzeby wyodrębnienia urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ciągów komunikacyjnych, stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się wyłącznie ruch pieszy i rowerowy w ciągu kładek realizowanych nad terenem wydm,

b) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury z zachowaniem przepisów odrębnych,

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz realizacji innych funkcji poza ustalonymi powyżej.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów infrastruktury technicznej - TT

§ 49. Dla terenów **TT.1** o powierzchni 0,009 ha, **TT.2** o powierzchni 0,011 ha, **TT.3** o powierzchni 0,002 ha, **TT.4** o powierzchni 0,003 ha i **TT.5** o powierzchni 0,012 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 11 dla kategorii terenów na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych 15 kV/0,4 kV, a także obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;

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

   a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,

   b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,

   c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,

   d) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach terenów,

   e) zabezpieczenie urządzeń przed dostępem osób niepowołanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla całego terenu TT.1 znajdującego się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

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

   a) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,

   b) dla terenów TT.1, TT.2, TT.3 i TT.4 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują odpowiednie ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

   c) dla terenów TT.2, TT.3, TT.4 i TT.5 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

   d) dla terenu TT.3 położonego zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej zgodnie z § 14 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

   a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych,

   b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu przez inne tereny,

   b) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w ramach przyległych terenów komunikacji lub w ramach innych terenów,

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenów.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów leśnych ZL

§ 50. Dla terenów **ZL.1** o powierzchni 0,12 ha i **ZL.2** o powierzchni 0,02 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 12 dla kategorii terenów lasów;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodne z planem urządzenia lasu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,

b) dla całych terenów ZL.1 i ZL.2 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;

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

a) dla całych terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,

b) dla całych terenów położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów komunikacji – KDD, KKP i KDW

§ 51. Dla terenów **KDD.1** o powierzchni 0,33 ha, **KDD.2** o powierzchni 0,52 ha, **KDD.3** o powierzchni 0,53 ha, **KDD.4** o powierzchni 0,09 ha, **KDD.5** o powierzchni 0,11 ha, **KDD.6** o powierzchni 0,12 ha, **KDD.7** o powierzchni 0,14 ha, **KDD.8** o powierzchni 0,15 ha, **KDD.9** o powierzchni 0,15 ha, **KDD.10** o powierzchni 0,12 ha, **KDD.11** o powierzchni 0,1 ha, **KDD.12** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 13 dla kategorii terenów komunikacji – drogi publiczne w klasie dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

– dla KDD.1 – od min. 10 m do 12 m,

– dla KDD.2 – od min. 9 m do 11 m,

– dla KDD.3 – od min. 9 m do 12 m,

– dla KDD.4 – min. 10 m,

– dla KDD.5 – min. 10 m,

– dla KDD.6 – min. 10 m,

– dla KDD.7 – zmienna od 10 m do 11 m,

– dla KDD.8 – min. 10 m,

– dla KDD.9 – min. 10 m,

– dla KDD.10 – min. 8 m,

– dla KDD.11 – od min. 10 m do 12,5 m,

– dla KDD.12 – min. 7 m,

b) jezdnia o szerokości min. 4,5 m lub min. 3,5 m dla jezdni jednokierunkowej,

c) chodnik min. jednostronnie,

d) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej,

e) dopuszcza się realizację w formie pieszojezdni z ewentualnym zintegrowaniem z chodnikiem i drogą rowerową,

f) pas drogi dla rowerów z nawierzchni bitumicznej lub betonowej,

g) oświetlenie uliczne,

h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym:

a) dla części terenu KDD.2 położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały,

b) dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody w granicach terenu KDD.1 obowiązują ustalenia § 7 ust. 8 niniejszej uchwały,

c) dla drzewostanu w granicach terenów komunikacji obowiązują ustalenia § 7 ust. od 9 do 11 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla terenów KDD.2, KDD.3, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11 i KDD.12 położonych w całości lub w części zgodnie z rysunkiem planu w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) dla całych terenów KDD.2, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.9, KDD.10 i KDD.12 oraz części terenów KDD.1, KDD.3 i KDD.8 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,

c) dla części terenów KDD.1, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10 i KDD.11 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia określone w § 14 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy i skablowania linii elektroenergetycznych;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;

7) obsługa inżynieryjna terenu:

a) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym - poza obszarem planu,

b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,

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

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

§ 52. Dla terenów **KDP.1** o powierzchni 0,06 ha, **KDP.2** o powierzchni 0,04 ha i **KDP.3** o powierzchni 0,05 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 13 dla kategorii terenów komunikacji – tereny ogólnodostępnych placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, w tym zejścia i zjazdy techniczne na plażę w ramach terenów KDP.2 i KDP.3;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacji pieszo-rowerowej z funkcją przejazdu,

b) nawierzchnia naturalna lub wzmocniona dla potrzeb ruchu pieszo-rowerowego oraz dla potrzeb ruchu pojazdów służb administracji morskiej, ratowniczych i porządkowych, a także dostaw na potrzeby lokalizacji, funkcjonowania i demontażu obiektów sezonowych na terenach zjazdów technicznych – KDP.2 i KDP.3,

c) dopuszcza się lokalizację kładek,

d) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna – min. 5 m,

e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić oświetlenie, zieleń urządzoną i elementy urządzenia przestrzeni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla całego terenu KDP.1 i części terenu KDP.2 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam" obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

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

a) dla części terenów KDP.1, KDP.2 i KDP.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa technicznego stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały,

b) dla całych terenów KDP.1, KDP.2 i KDP.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa nadbrzeżnego brzegu wód morskich, w tym częściowo w granicach pasa technicznego, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

c) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;

7) obsługa inżynieryjna terenu:

a) powiązanie z układem komunikacyjnym przez włączenie do drogi publicznej KDD.2 oraz przez ciąg komunikacyjny zlokalizowany w obszarze terenów wydm – tzw. kładka na wydmach,

b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,

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

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

§ 53. Dla terenów **KDW.1** o powierzchni 0,011 ha, **KDW.2** o powierzchni 0,008 ha, **KDW.3** o powierzchni 0,005 ha, **KDW.4** o powierzchni 0,024 ha i **KDW.5** o powierzchni 0,026 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 13 dla kategorii terenów komunikacji –drogi wewnętrzne - KDW.2, KDW.3 i KDW.5 oraz dojścia - KDW.1 i KDW.4,

b) dopuszcza się funkcjonowanie stacji elektroenergetycznej w granicach terenu KDW.5;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna - min. 4,5 m dla ciągów pieszo-jezdnych - KDW.2, KDW.3, KDW.5 i min. 3,5 m dla dojść – KDW.1 i KDW.4,

b) dopuszcza się realizację w formie pieszojezdni,

c) dopuszczalna lokalizacja miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,

d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić oświetlenie uliczne,

e) zapewnienie dostępu do stacji elektroenergetycznej zlokalizowanej w granicach terenu KDW.5;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla wszystkich terenów położonych w całości zgodnie z rysunkiem planu w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) dla terenów KDW.1, KDW.2, KDD.3 i KDW.5 położonych w całości zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,

c) dla części terenów KDW.2 i KDW.3 położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia określone w § 14 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy i skablowania linii elektroenergetycznych;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;

7) obsługa inżynieryjna terenu:

a) powiązanie z układem komunikacyjnym poprzez włączenie do terenów dróg publicznych,

b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,

c) obsługa inżynieryjna w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;

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

DZIAŁ IV.
Ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu

§ 54. 1. 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 w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów UTH, UT, U, M/U.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji publicznej i ogólnodostępnej (KDD, KDP i KDW), terenów zieleni parkowej (ZP), terenów rekreacji i sportu (US), terenów plaż i wydm (PL, PW), terenu lasu (ZL), terenów infrastruktury technicznej (TT) nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 55. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, zawarte w:

1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach, uchwalonym uchwałą Nr IX/75/07 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 19 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 75 z dnia 22 czerwca 2007 r., poz. 1209);

2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego „Wesoła" w Międzyzdrojach uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/313/12 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18 lutego 2013 r., poz. 884).

DZIAŁ V.
Ustalenia końcowe

§ 56. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Węglorz

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr LXIII/763/23
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 lipca 2023 r.

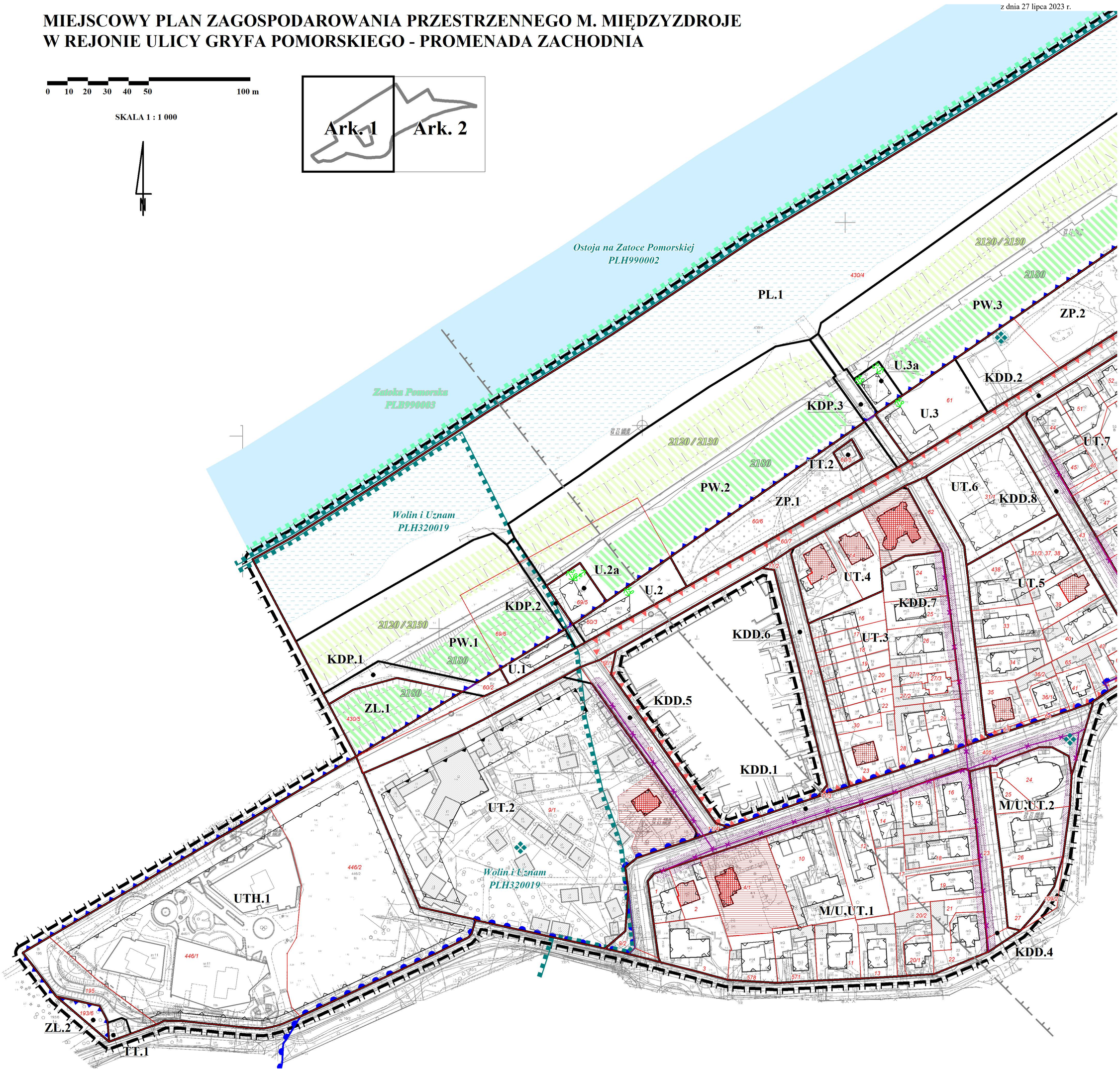
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. MIĘDZYZDROJE W REJONIE ULICY GRYFA POMORSKIEGO - PROMENADA ZACHODNIA

0 10 20 30 40 50 100 m

SKALA 1 : 1 000

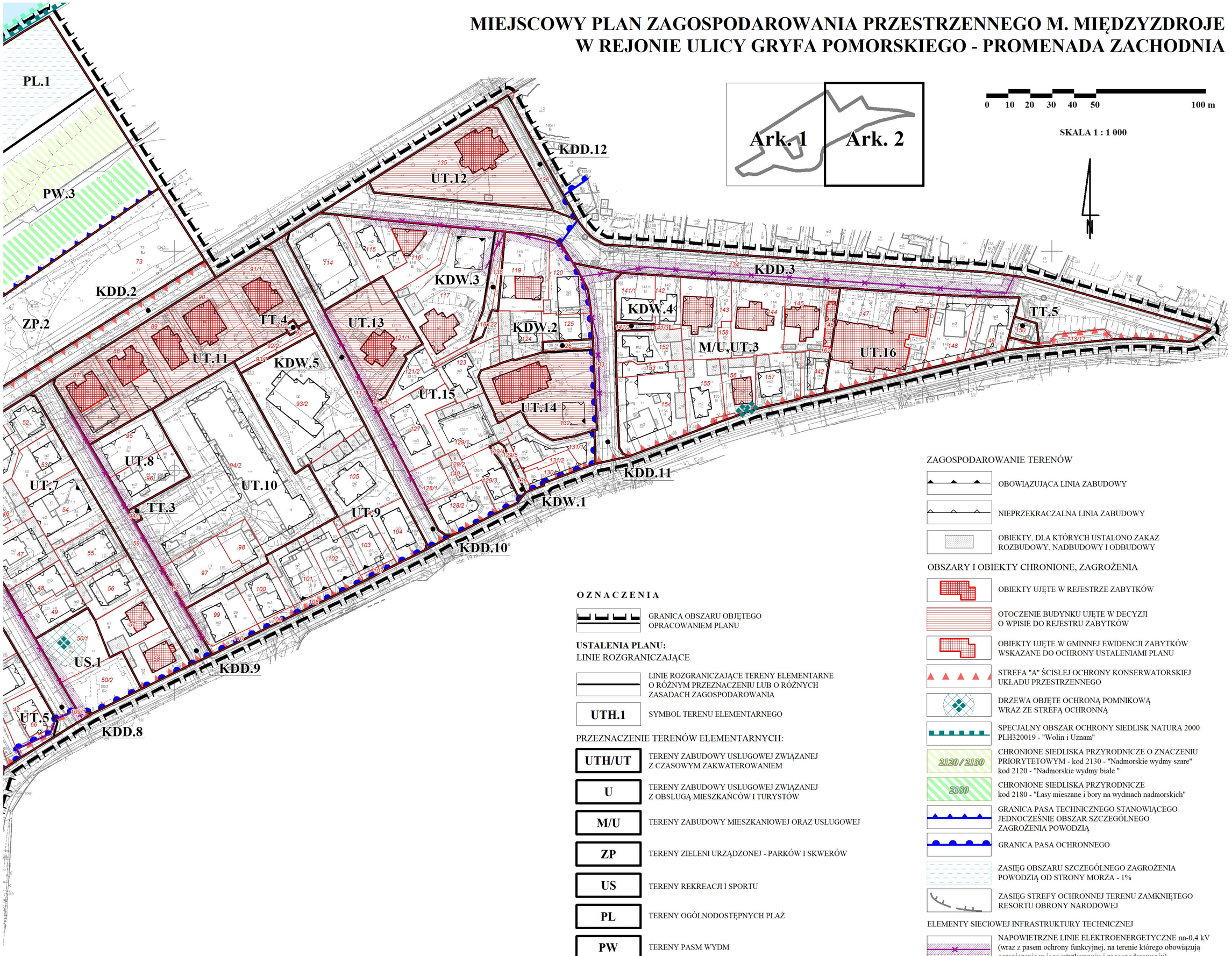
N

Ark. 1 Ark. 2



Załącznik nr 1.2 do Uchwały Nr LXIII/763/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27.07.2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. MIĘDZYZDROJE W REJONIE ULICY GRYFA POMORSKIEGO - PROMENADA ZACHODNIA



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU

USTALENIA PLANU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

UTH.1 SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

UTH/UT TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z CZASOWYM ZAKWATEROWANIEM

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ MIESZKAŃCÓW I TURYSTÓW

M/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKÓW I SKWERÓW

US TERENY REKREACJI I SPORTU

PL TERENY OGÓLNODOSTĘPNYCH PLAŻ

PW TERENY PASM WYDM

TT TERENY TECHNICZNE WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ

ZL TERENY LASÓW

TERENY KOMUNIKACJI:

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

KDP TERENY OGÓLNODOSTĘPNYCH PLACÓW, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I PIESZO-ROWEROWEJ

KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBIEKTY, DLA KTÓRYCH USTALONO ZAKAZ ROZBUDOWY, NADBUDOWY I ODBUDOWY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE, ZAGROŻENIA

OBIEKTY UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW

OTOCZENIE BUDYNKU UJĘTE W DECYZJI O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW

OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKLADU PRZESTRZENNEGO

DRZEWA OBJĘTE OCHRONĄ POMNIKOWĄ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH320019 - "Wolin i Uznam"

2120 / 2130 CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PRIORYTETOWYM - kod 2130 - "Nadmorskie wydmy szare" kod 2120 - "Nadmorskie wydmy białe "

2180 CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE kod 2180 - "Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich"

GRANICA PASA TECHNICZNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOCZEŚNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

GRANICA PASA OCHRONNEGO

ZASIĘG OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD STRONY MORZA - 1%

ZASIĘG STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ

ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE nn-0,4 kV (wraz z pasem ochrony funkcyjnej, na terenie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu i zagospodarowaniu) - wskazane do przebudowy i skablowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WODY MORSKIE

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

OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH990002 - "Ostoja na Zatoce Pomorskiej"

446/1 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH (wg stanu na dzień 13 kwietnia 2022 r.)

4,0 POMOCNICZE LINIE WYMIAROWE [m]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXIII/763/23
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27.07.2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. MIĘDZYZDROJE W REJONIE ULICY GRYFA POMORSKIEGO - PROMENADA ZACHODNIA - WYRYS ZE STUDIUM

skala 1 : 10 000

0 100 200 300 400 500 m

OZNACZENIA

GRANICA OPRACOWANIA PLANU

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

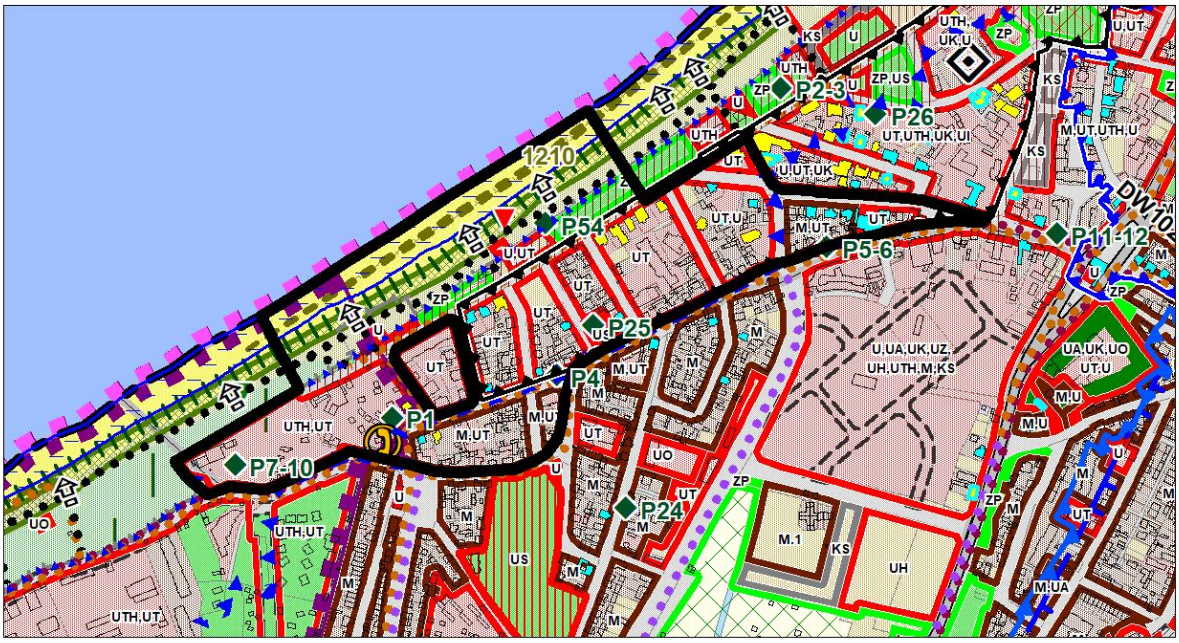
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZAB. MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

- UTH – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
- UT – TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- M – M - TERENY ZAB. MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE MIASTA
- ZP – TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

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
- 2110-1 / 9110-1 – SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)
- 2130 – SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
- ② – LASY OCHRONNE Z KATEGORIĄ OCHRONNOŚCI 2 - GLEBOCHRONNE
- P5 – POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/763/23
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie nieuwzględnionych 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 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr XLI/474/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 kwietnia do 30 maja 2023 roku.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 20 czerwca 2023 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.

§ 2. Przyjmuje się w całości Rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia i odrzuca się wszystkie nieuwzględnione w całości lub w części uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3.1 do uchwały Nr LXIII/763/23
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 lipca 2023 r.

Załącznik do Rozstrzygnięcia
w sprawie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz uwag dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XLI/474/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia do 30 maja 2023 r.

Poz.	Treść uwag	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 nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Wniosek o skorygowanie obowiązującej linii zabudowy terenu UT.7 od strony ul. Bohaterów Warszawy – wg załącznika graficznego.	Dz. nr 44, 51, 52	UT.7 Linia zabudowy wg rysunku planu.	± częściowo	± częściowo	± częściowo	± częściowo	Uwagę uwzględniono częściowo - skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwiając łączne zagospodarowanie nieruchomości położonych wzdłuż ul. Boh. Warszawy, zachowując jednocześnie podział elewacji od strony ulicy oraz oś linii zabudowy w oparciu o wykształconą historycznie linię zabudowy.
3.	1. Dla ustaleń dotyczących dopuszczalnego sposobu zagospodarowania terenu UTH.1 zawartych w §4 ust.4 oraz zapisów ujętych w §29 pkt.8) wnoszę o: ·dodanie nowego pkt. 3), w §4 ust. 3, o następującej treści: „**3) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;**” ·korektę §29 pkt. 8):	dz. nr 195 obręb 16, dz. nr 446/1, 446/2 obręb 20	Ustalenia ogólne planu, UTH.1 - §29 pkt. 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie	-	+	-	+	Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu uregulowano w §28 ust. 1 i 2 projektu uchwały w brzmieniu: 1.Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty i przebudowy bez możliwości zwiększenia powierzchni

	„8) sposób i termin **istniejącego** zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: **użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i innych usług towarzyszących (w tym usług o funkcji sportowo-rekreacyjnej)** bez ograniczeń czasowych”.		istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących bez ograniczeń czasowych					zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu. Zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych. 2.Rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu. Postulowane dopuszczenie rozbudowy dla funkcji niezgodnej z ustaleniami studium (funkcji mieszkalnej) stanowiłoby naruszenie zasady zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium.
	2. Dla ustaleń dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy zawartych w §2 pkt. 6) oraz zapisów ujętych w §29 pkt. 2.a) ·wnoszę o korektę zapisów poprzez dodanie w §29 pkt. 2.a) dodatkowego pkt.: **„Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowalnych i elementów zagospodarowania terenu zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4,0m od granicy pasa technicznego i/lub na obszarze pasa ochronnego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego za zgodą i w uzgodnieniu z Urzędem Morskim w Szczecinie.”**		§ 2. pkt 6 - definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy – …, a w odniesieniu do pasa technicznego żaden element zabudowy i zagospodarowania terenu lokalizowany na obszarze pasa ochronnego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, w tym podziemny, nie może znajdować się bliżej niż 4,0 m od jego granicy z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i rysunku planu;	-	+	-	+	W §6 pkt 5 projektu uchwały ustalono, że: „5) przebudowa istniejących obiektów lub ich części zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy, jeśli jest dopuszczona ustaleniami planu, nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;”. Ustalenia planu nie mogą warunkować jego realizacji od późniejszych, nieznanych w czasie uchwalenia projektu

								planu, rozstrzygnięć organu uzgadniającego. Wymóg zabezpieczenia pasa technicznego, w tym brzmienie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy były jednym z podstawowych warunków uzgodnienia projektu planu przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie.
	4. Dla ustaleń dotyczących wskaźnika powierzchni zabudowy „PZ" zawartych w §2 pkt.8) oraz zapisów ujętych w §29 pkt. 2.e) wnoszę o: ·korektę poniższego zapisu w §2 pkt.8: „do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, **powierzchni kondygnacji podziemnych wystających częściowo ponad powierzchnię terenu**, a także powierzchni…"		„…,do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni …	-	+	-	+	Uwagi nie uwzględniono w wariancie proponowanym dla ustaleń ogólnych z uwagi na ich obowiązywanie względem wszystkich terenów elementarnych planu. Uwzględniono w wariancie proponowanym wyłącznie dla terenu elementarnego z uwagi na jego specyficzne ukształtowanie i sposób zrealizowanego już zagospodarowania pomiędzy obszarami o znacznej różnicy wysokości (wydmą od strony północnej i ul. Gryfa Pomorskiego od strony południowej).
	5. Dla ustaleń zawartych w §18 pkt. 6 wnoszę o: ·korektę ilości miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, poprzez dodanie pkt. 7 w niniejszym paragrafie: „**7. Wymogi określone w pkt. 6 nie obowiązują w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów lub ich części.**"		-	-	+	-	+	Uwagi nie uwzględniono w proponowanym wariancie, ponieważ wariant taki, wobec stanu zainwestowania i zabudowy obszaru planu, wyeliminowałby w praktyce wymóg uwzględnienia obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
	6. Dla ustaleń dotyczących wskaźnika intensywności zabudowy zawartych w §29 pkt. 2.f) wnoszę o: ·Uzupełnienie definicji		-	-	+	-	+	W projekcie planu nie zastosowano definicji dla wskaźnika intensywności zabudowy, ponieważ jest on

	tego wskaźnika – obecnie w zapisach planu miejscowego brak takiej definicji.							określony wprost w art. 15 ust. 2 pkt 6: „…,maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, …”
4.	2. Ustalona wartość maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 16,0 m nie ma znaczenia normatywnego wobec innych wskaźników i ustaleń projektu planu, w szczególności maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy IZ=0,8 . Uzyskanie wysokości 16,0 m jest niemożliwe. Przyjęty w projekcie planu parametr w sposób nieuzasadniony prowadzi do ograniczenia prawa własności. Wnoszę o wprowadzenie maksymalnego wskaźnika zabudowy o wartości IZ=4,5. Ustalenia projektu planu pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium z uwagi na zbyt duże ograniczenia w zakresie możliwości zabudowy i swobody planistycznej. Wskazane wyżej propozycje zmian parametrów odpowiadają zabudowie dopuszczonej w studium. Pozostawienie dotychczasowych ustaleń skutkować będzie brakiem możliwości dalszej zabudowy czy też przebudowy, co nie przystaje do wymogów ładu przestrzennego. Przewidziana w proj. planu funkcja usług związanych z zakwaterowaniem przy założonych parametrach nie będzie mogła być realizowana jako działalność zarobkowa.		Maksymalny IZ=0,8 m	± częściowo	± częściowo	± częściowo	± częściowo	Uwzględniono częściowo wprowadzając wartość maksymalnej intensywności zabudowy IZ=3,4. Wnioskujący wskazał własne wyliczenia wartości wskaźnika IZ=4,5 (wg załączników) lokalizując zabudowę na granicy obu przyległych do nieruchomości działek drogowych, przywołując jednocześnie potrzebę zachowania ładu przestrzennego. Takie podejście nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na ukształtowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w otoczeniu, w tym w ciągu zabudowy ul. Mickiewicza ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wnioskujący błędnie przyjął również, że wartość wskaźnika intensywności zabudowy musi wynikać z sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji przy założeniu, że każda z nich ma taką samą powierzchnię (Wnioskujący wskazał na cztery kondygnacje nadziemne z płaskim dachem). Wskaźnik intensywności zabudowy służy obok ustaleń dot. powierzchni i wysokości zabudowy, kształtowaniu bryły budynku, co

								uwzględniono ustalając ostatecznie wartość IZ=3,4.
	3. Wniosek o modyfikację przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym.		Przebieg linii zabudowy wg rysunku planu.	± częściowo	± częściowo	± częściowo	± częściowo	Uwzględniono częściowo biorąc pod uwagę ukształtowanie linii zabudowy w ulicach Mickiewicza i Gryfa Pomorskiego.
	Do pisma załączono: -analizę możliwości zagospodarowania działki nr 148 -propozycję zagospodarowania, -przekrój obrazujący parametry planowanej zabudowy, -obrys pow. całkowitej dwóch poziomów piwnic, -obrys pow. całkowitej parteru i kolejnych kondygnacji, -propozycja linii zabudowy.		j.w.	-	-	-	-	Jak wskazano wyżej, analizy oparto na założeniu realizacji zabudowy na granicach przyległych dróg publicznych, co nie mogło zostać uwzględnione w korektach ustaleń z uwagi na ukształtowaną już strukturę zabudowy.

Burmistrz Międzyzdrojó

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/763/23
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 lipca 2023 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 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zapisane w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) stanowią zadania własne gminy.

2. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) przebudowa i utrzymanie dróg oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg, w tym budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, budowa dróg rowerowych i urządzanie zieleni, budowa parkingów;

2) budowa infrastruktury sanitarnej;

3) urządzenie i utrzymanie terenów zieleni.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

lp.	symbole terenów funkcjonalnych i funkcja	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	KDD.1 – KDD.12 - tereny dróg publicznych	Przebudowa i utrzymanie dróg oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg.
2.	ZP.1 – ZP.2 – tereny zieleni parkowej, skwerów wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, placami zabaw, rekreacji, sportu i wypoczynku	Zagospodarowanie i utrzymanie terenów zieleni, infrastruktury i urządzeń.
3.	U.2a – U.3a - tereny zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług dla mieszkańców i turystów związanych z położeniem bezpośrednio przy dojściu do plaży – toalety publiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą.	Projekt i budowa infrastruktury, obiektów sanitarnych.
4.	US.1 - tereny na potrzeby sportu i rekreacji	Zagospodarowanie i utrzymanie terenów sportu i rekreacji, infrastruktury i urządzeń.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Międzyzdrojach w wieloletniej prognozie finansowej;

2) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w załączniku do uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;

3) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie przebudowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane i finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Międzyzdrojach wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych.

.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXIII/763/23
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 lipca 2023 r.

Informacja o danych przestrzennych

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 2023 r. poz. 977), dostępne pod adresem:

https://bip.miedzyzdroje.pl/artykul/mpzp-2-23-promenada-zachodnia