DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 kwietnia 2026 r.

Poz. 2000

Podpisany przez:
Karol Łukasz Śmist
Data: 30.04.2026 10:45:47

UCHWAŁA NR XXV/251/26
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 21 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, Dz. U. z 2026 r. poz. 252) i art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/541/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 29,44 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie”;*

2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla obszaru objętego niniejszym planem;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie odpowiedniego przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ich obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną, a także ochroną i zachowaniem walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych wschodniej części miejscowości Międzyzdroje.

Rozdział 2.
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku planu:

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;

2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;

3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) obowiązujące linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);

4) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);

5) oznaczenia kolorystyczne i alfanumeryczne (liczbowo-literowe) wyróżniające poszczególne przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi;

6) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;

7) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

8) budynki o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu;

9) strefa ochronna terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej;

10) wartościowe drzewa do zachowania;

11) 10 metrowa strefa od granicy obszaru kolejowego;

12) 20 metrowa strefa od osi skrajnego toru;

13) granica strefy 20 metrów od obszaru kolejowego;

14) granica strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin.

4. Elementy informacyjne niebędące ustaleniem planu: Cały obszar planu położony jest w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 *"Zachodniopomorski Pas Nadmorski*".

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

1) **budynkach gospodarczych i garażowych** - należy przez to rozumieć budynki dobudowane do budynku głównego lub wolnostojące z dopuszczeniem możliwości sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zrealizowane w ramach maksymalnych parametrów ustalonych dla poszczególnych terenów elementarnych z jednoczesnym nawiązaniem architektonicznym obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;

3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3° do 19°;

4) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;

5) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

8) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego (pochyłego);

9) **kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;

10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;

11) **lukarnie -** należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego lub kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego, lub pulpitowym. Łączna szerokość wszystkich lukarn zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku, przy czym ściana frontowa lukarny nie może stanowić przedłużenia elewacji frontowej budynku i przerywać tym samym ciągłości okapu dachu;

12) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć zadaszenia części budynków w postaci akcentów architektonicznych, wieżyczek, kopuł, lunet, itp., o dowolnym kącie nachylenia pokrycia;

13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

   a) balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,

   b) tarasy do 2,0 m,

   c) urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 2,0 m,

   d) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m.

14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 1,5 m;

15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

16) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku, powyżej poziomu terenu, w stanie wykończonym, na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru:

   a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak:

      - powierzchnię budynku nad prześwitami, przejściami i przejazdami,

      - powierzchnię jaką zajmują nadwieszenia kondygnacji budynku,

      - powierzchnie tarasu z zadaszeniem, gdy wysunięte nad jego powierzchnię elementy tworzą wyższą kondygnację.

   b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, studzienek przy okienkach piwnicznych,
- tarasów naziemnych odkrytych (w tym podpartych słupami),
- tarasów zadaszonych wspartych zadaszeniem na kolumnach,
- balkonów i loggii,
- powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, gzymsów daszków,
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy pod warunkiem, że nie są połączone z budynkiem),
- wszelkich powierzchni utwardzonych w tym ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych;

17) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

18) **tereny usług turystyki**, należy przez to rozumieć tereny, na których wznoszone są budynki, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, tj. hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, domy na wynajem, budynki rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobytowego. Do usług turystyki zalicza się również mieszkania i pokoje na wynajem, w tym w budynku mieszkalnym lub budynku usługowo – mieszkalnym;

19) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć w szczególności: usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m² (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety lekarskie, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziaływującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne;

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

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

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS-U**;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;

5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U-UH**;

6) teren usług lub usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UH**;

7) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;

8) teren usług lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UT**;

9) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;

10) teren usług biurowych i administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**;

11) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

12) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

13) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

14) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;

15) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**;

16) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KKK**, stanowiący jednocześnie granicę terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu;

17) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;

18) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np. „MN-U” – należy przez to rozumieć, że:

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

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

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

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

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

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

3) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli i szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp. - nie dotyczy budynków wpisanych do rejestru zabytków;

4) dla budynków gospodarczych i garażowych - nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni.

3. Dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się ich zachowanie, a w przypadku wyburzenia dla nowopowstałych budynków dopuszcza się ich odtworzenie.

4. Dla działek, na których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż minimalna, ustalona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się jej utrzymanie na poziomie dotychczasowym.

5. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie.

6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. Wzdłuż terenów kolejowych dopuszcza się realizację ekranów akustycznych.

8. Ustala się zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwodnieniowych.

9. Na terenach znajdujących się w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 6. 1. Obszar objęty planem, znajduje się poza granicami Wolińskiego Parku Narodowego oraz poza granicami obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wolin i Uznam (PLH320019) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2418).

2. Dla obszaru objętego planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

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

2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system;

3) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

3. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

4. Ustala się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu jako wartościowe drzewa do zachowania, a także innych wartościowych drzew i krzewów o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

5. Dopuszcza się stosowanie nasadzeń drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie

z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć lub inwestycji celu publicznego, w tym dotyczących infrastruktury kolejowej;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć lub inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, realizacji infrastruktury technicznej oraz dotyczących infrastruktury kolejowej.

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

8. Ustala się zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

9. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni dróg i terenów parkingów bezpośrednio do gruntu.

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

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

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

13. Ustala się wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

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

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

17. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w **§ 15** należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi zgodnie z ustaleniami **§ 9 ust. 4**.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrz oraz materiałów, wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków:

1) Budynek dworca PKP z peronem i wiatą peronową oraz budynek magazynu kolejowego, przy ul. Kolejowej w mieście Międzyzdroje, datowany na lata 1898-1901, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1515, Decyzją nr 356/2016, znak: DZ.5130.08.2016.AR z dnia 18 marca 2016 r., w granicach nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr 584/16,584/17 oraz część działki nr 584/22 obręb 0021 Międzyzdroje 21 - zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabydków wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2) Kolejowa wieża wodna z 1912 r. (na terenie przyległym do dawnego dworca kolejowego w Międzyzdrojach), po obrysie murów zewnętrznych na dz. nr 585, obręb 21 m. Międzyzdroje, przy ul. Za Torem 1, wpisana do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod Nr A-1328 znak: DZ.5130.103.2014 z dnia 24 listopada 2014 r. (dawny nr A-1364 , Decyzja, znak: L.dz.DZ-4200/43/O/97/98, z dnia 30 stycznia 1998 r.). Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabydków wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym planem znajduje się obszar objęty ochroną, dziedzictwa i krajobrazu kulturowego tj.: Obszar Kulturowo - Krajobrazowy OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*" (obejmuje obszar Międzyzdrojów), w zakresie którego zaleca się, zachowanie charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:

1) ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;

2) uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.;

3) kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej;

4) wykluczenie z lokalizacji inwestycji wielkokubaturowych, wielkoprzestrzennych dominant wysokościowych obszarów zapewniających ekspozycję sylwetek historycznych.

3. Dla budynku o walorach zabytkowych ujętego w gminnej ewidencji zabytków i jednocześnie chronionego ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj.: domu mieszkalnego z pocz. XX położonego przy ul. Kolejowej 51A (nr dz.584/18, obręb m. Międzyzdroje), ustala się:

1) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;

2) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

a) forma i proporcja bryły,

b) kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych obiektu,

c) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,

d) Kompozycji elewacji, w tym: rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,

e) rodzaj detalu architektonicznego,

f) wystroju architektonicznego; w szczególności poprzez:

- nakaz zachowania istniejących elewacji z zachowaniem nadproży, płycin nad- i podokiennych, pilastrów, gzymsów i cokołów,
- nakaz zachowania historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien skrzynkowych, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych,
- nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
- nakaz zachowania trójosiowości elewacji,
- nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu lub wymiany pokrycia dachowego,
- zakaz nadbudowy obiektu,
- zakaz realizacji lukarn,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
- dopuszczenie ocieplenia wyłącznie od wewnątrz budynku,
- dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend),
- w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków.

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

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

2. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg i ciągów pieszych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach nie wymienionych w ust.1.

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

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

2. Obszar objęty planem częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin" - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW.

3. 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".

4. Przed realizacją planowanej inwestycji, o której mowa w przepisach szczegółowych, w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, zgodnych z wskazanym przeznaczeniem terenu, ustala się konieczność:

1) ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dostosowanych formą i zakresem niezbędnych badań do właściwej kategorii geotechnicznej;

2) uwzględnienia przy sporządzeniu projektu budowlanego lub architektonicznego wytycznych ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wniosków wynikających z opracowanej, w razie potrzeby, dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;

3) nakaz zastosowania technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.

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

6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

7. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

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

§ 10. Obszar planu w znacznej części znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia:

1) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 84 m n.p.m.;

2) zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 84 m n.p.m.;

3) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości nie kolidującej z pracą obiektu technicznego, tj. 84 m n.p.m.

Rozdział 8.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

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

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;

2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;

3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich; z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

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

Rozdział 9.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) zagospodarowanie urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 13**.

2. Ustala się powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym, przez drogi wymienioną w ust.1 oraz istniejące drogi położone poza granicami planu.

3. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) podział na następujące klasy dróg:

- droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG,**

- drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL,**

- drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,

- drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR,**

- ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP;**

b) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

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

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

a) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym wolnostojącym,

b) 1 stanowisko, na każde 2 lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne,

e) 1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyki, albo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi turystyki,

f) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej biur i administracji.

2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;

3) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażach wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub na powierzchni terenu;

4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;

5) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,

b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,

c) 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-69,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych.

6. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg lokalnych i dojazdowych, a także wzdłuż ulic/dróg wewnętrznych o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem ZP.

8. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych.

9. Na terenie drogi publicznej i terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym.

10. Stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w ust. 9 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w ust.4 pkt 1.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;

2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę lub przebudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;

3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej, z zastrzeżeniem pkt.5;

4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych;

6) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;

7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

8) zakaz budowy studni.

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

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

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, poprzez dalszą rozbudowę lub przebudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;

3) dopuszcza się wymianę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

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

5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;

6) w ramach potrzeb dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu na którym zostanie zrealizowana;

7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych

i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych, po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;

3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;

4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;

5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

6) dopuszczenie realizacji instalacji z wykorzystaniem tzw. wody szarej;

7) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

8) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

9) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne;

10) zakaz odprowadzania wód na tereny kolejowe z odwodnień obiektów położonych na terenach sąsiednich;

11) zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich.

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

1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową II-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);

2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;

3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w układzie pierścieniowym;

4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;

6) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną, w tym instalacje kogeneracji i tri generacji;

4) dopuszczenie możliwości lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68);

5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

6) zakaz realizacji gruntowych pomp ciepła wykorzystujących ciepło ziemi poprzez zastosowanie pionowych odwiertów.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;

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

3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;

4) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;

5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;

6) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;

7) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;

8) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

9) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących linii kablowych SN 15 kV i 0,4 kV;

10) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;

11) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;

12) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:

a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,

b) wbudowane w bryłę budynku.

13) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT;**

14) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne (ogniw fotowoltaicznych) lub energię geotermalną o mocy zainstalowanej wynikającej z obowiązujących przepisów odrębnych;

15) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej ustala się:

1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;

2) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;

3) dopuszczenie wymiany sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej nadziemnej na podziemną;

4) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej

i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej przez inne tereny elementarne, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;

6) zachowanie, odpowiednich stref i odległości na zasadach zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami - odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;

7) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

8) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;

9) zapewnienie dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych/teletechnicznych i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;

10) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;

11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych na zasadach zgodnych z przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;

12) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);

13) ewentualne przełożenie elementów istniejącej infrastruktury lub skrzyżowania z nią należy uzgodnić z jej właścicielem.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;

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

9. W zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej, ustala się:

1) w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie zamkniętych terenów kolejowych, terenu komunikacji kolejowej, oraz terenów dróg należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

2) projektowanie i realizowanie obiektów budowlanych zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;

3) zapewnienie wykonywania czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

DZIAŁ III.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 12.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** o powierzchni 3484 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej lub bliźniaczej,

   b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

   c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

   b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

   c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 55% powierzchni działki,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,

   e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,

   f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

   a) do 12,0 m n.p.t.,

   b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

   a) stosowanie dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45 z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

   b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** o powierzchni 6059 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,8,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 9,5 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

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

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, oraz do 80° dla dachów mansardowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

b) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN-U** o powierzchni 5158 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,8,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 9,5 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m, za wyjątkiem działki Nr 329 obręb 21, gdzie dopuszcza się minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 6,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-U** o powierzchni 7257 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 55% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,7,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 10 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 15° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **4KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN-U** o powierzchni 6086 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych,

d) dla budynku położnego na działce nr 487 obręb 21, w przypadku wydzielenia powyżej dwóch lokali mieszkalnych, lecz nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych, ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 10 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 15° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **4KDD**, **5KDD**, **8KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN-U** o powierzchni 466 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **5KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN-U** o powierzchni 535 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej,

b) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 10,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **4KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN-U** o powierzchni 409 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 10,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 15° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **6KDD**, **3KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN-U** o powierzchni 2938 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDL**, **6KDD**, **3KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN-U** o powierzchni 10590 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 15° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDL**, **5KDD, 6KDD, 7KDD** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**;

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

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN-U** o powierzchni 5938 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej,

b) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o transporcie kolejowym,

d) obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych, usytuowanych na terenie wchodzącym w zakres 10 m strefy od granicy obszaru kolejowego oraz usytuowanych w zakresie strefy 20 m od osi skrajanego toru, zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1,

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu,

c) dopuszcza się dachy płaskie,

d) w przypadku dachów stromych i niekonwencjonalnych form dachu - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, blachą miedzianą lub cynkową, łupkiem, itp.,

e) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

c) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

a) na terenie znajduje budynek o walorach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym obowiązują ustalenia, zgodnie z zapisami **§ 7 ust. 3**,

b) ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

9) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDL**, **10KR,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN-U** o powierzchni 1418 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki 250 z działką 251, obręb 21,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

d) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o transporcie kolejowym,

e) obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych usytuowanych na terenie wchodzącym w zakres 10 m strefy od granicy obszaru kolejowego oraz usytuowanych w zakresie strefy 20 m od osi skrajanego toru, zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 10,5 m n.p.t.,

b) w przypadku dachów stromych - wysokość poziomu gzymsu, okapu do 8,0 m,

c) w przypadku dachów płaskich - wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form zadaszeń;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

c) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 16,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego: ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

9) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **2KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MN-U** o powierzchni 2787 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki;

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

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

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° oraz do 80° dla dachów mansardowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN-U** o powierzchni 16940 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 45% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,75,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 35% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym (w tym blacha łączona na rąbek stojący), w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **3KDD**, **4KDD, 9KDD, 5KR** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN-U** o powierzchni 3891 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 8,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **4KDD**, **5KDD, 7KDD, 8KDD** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**;

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

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN-U** o powierzchni 917 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **3KDD**, **6KR** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN-U** o powierzchni 2630 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 7,6 m.

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

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° lub mansardowych o kącie nachylenia do 80°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **2KDD**, **3KDD, 7KR** zgodnie z rysunkiem planu oraz do działki nr 336/1, obręb 21 poprzez teren **13MW**,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4.**

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

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN-U** o powierzchni 8874 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej,

b) zabudowy zamieszkania zbiorowego - hotel, pensjonat, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 150 m^2,

c) usług nieuciążliwych,

d) placów zabaw.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 10,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 8,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **2KDD**, **3KDD, 8KR** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN-U** o powierzchni 1185 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 6,5 m.

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

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, oraz do 80° dla dachów mansardowych, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

b) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości - położonej poza granicami obszaru objętego planem,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4.**

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

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** o powierzchni 313 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń;

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNS-U** o powierzchni 2660 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj.:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej,

b) usług nieuciążliwych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do linii zabudowy;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i podpiwniczeń,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **9KDD**, **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** o powierzchni 3260 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

e) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 30,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KR,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** o powierzchni 1102 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

e) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 45% powierzchni działki,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,3,

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 550 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 18,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **4KDD, 2KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** o powierzchni 3841 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

e) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 18,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL, 5KDD, 2KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW** o powierzchni 944 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

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

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10.**

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL, 5KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW** o powierzchni 3571 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

e) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

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

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL, 5KDD, 6KDD, 3KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW** o powierzchni 386 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich; pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymujemy istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL, 3KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW** o powierzchni 1220 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

e) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,

g) powierzchnia zabudowy podziemnej: nie większa niż 70% powierzchni działki,

h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,

i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,5 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym pod ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi, na powierzchni całej działki niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 1 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL, 7KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MW** o powierzchni 944 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia od 40° do 50° z dopuszczeniem lukarn kolebkowych i okien połaciowych,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **4KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MW** o powierzchni 1172m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,

c) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

d) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,5,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 15,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 22,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **4KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MW** o powierzchni 3036 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 15,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11aMW** o powierzchni 230 m^2, **11bMW** o powierzchni 414 m^2ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, tj. dz. 347/2, obręb 21 (terenem oznaczonym symbolem MN),

d) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 13,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny znajdują się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MW** o powierzchni 803 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

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

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia od 40° do 50° z dopuszczeniem lukarn kolebkowych i okien połaciowych,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **6KR,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MW** o powierzchni 4521 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się sytuowanie budynków, bezpośrednio przy granicy działki ewidencyjnej, tworzącą zwartą zabudowę,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,0,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 15,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

b) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **2KDD, 6KR**, **7KR**,zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MW** o powierzchni 6361m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,5,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 17° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,

b) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

7) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego: ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MW** o powierzchni 2415 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów stromych jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia od 40° do 50°z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,

b) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego: ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U-UH** o powierzchni 573 m^2 ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,5 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,

b) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-UH** o powierzchni 674 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: zabudowy usługowej lub usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,5,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 5,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu: stosowanie dachów płaskich, pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir;

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna 1**KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** o powierzchni 750 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 90 m^2,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **1KDL, 3KR** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UT** o powierzchni 2070m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) wydzielenia dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni mieszkalnej do 180m^2**,** zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UT** o powierzchni 1390m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

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

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 10,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych z dopuszczeniem okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", z godnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10.**

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **11KR,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UT** o powierzchni 24517m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 90m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym basenu odkrytego lub krytego.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w odległości 12 m od granicy z WPN, niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy od strony WPN kondygnacji podziemnej pod warunkiem zachowania odległości, określonej w lit. b,

d) ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN (pomiędzy granicami WPN a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), wraz z koniecznością jej uzupełnienia dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej struktury przestrzennej,

e) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku lub wolnostojących,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

g) obiekty budowlane położone w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a jednocześnie w "strefie 20 m od obszaru kolejowego" (zgodnie z rysunkiem planu) należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

h) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych bez prawa ich rozbudowy, usytuowanych na terenie wchodzącym w zakres 10 m strefy od granicy obszaru kolejowego oraz usytuowanych w zakresie strefy 20 m od osi skrajanego toru, zgodnie z rysunkiem planu,

i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

k) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

l) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 15,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w tym blacha łączona na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 40% całkowitej powierzchni dachu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

d) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,

e) na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m^2 (dla pojedynczego okna), ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 4000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 50,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

7) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

a) ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy, tj. Kolejowa wieża wodna z 1912 r. , wpisana do rejestru zabytków objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków. W związku z powyższym obowiązują ustalenia, zgodnie z zapisami **§ 7 ust. 1 pkt. 2**.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **13KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UT** o powierzchni 11053m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 90m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym basenu odkrytego lub krytego.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w odległości 12 m od granicy z WPN, niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,

c) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy od strony WPN kondygnacji podziemnej pod warunkiem zachowania odległości, określonej w lit. b,

d) ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN (pomiędzy granicami WPN a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), wraz z koniecznością jej uzupełnienia dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej struktury przestrzennej,

e) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku lub wolnostojących,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 15,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w tym blacha łączona na rąbek stojący w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 40% całkowitej powierzchni dachu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

d) na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m^2 (dla pojedynczego okna), ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 25,0 m,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **13KR**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

44. Teren oznaczony symbolem **6UT** - *Usunięto w wyniku zmiany granic*.

45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UT** o powierzchni 626 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 120 m^2;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

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

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,

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

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 12,0 m n.p.t.,

b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 8,6 m.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) dla zabudowy usługowej ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **1KDL**, **7KDD, 11KR** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-UT** o powierzchni 1834m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) zabudowy usługowej lub usług handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m^2,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym basenu odkrytego lub krytego.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,125, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,125,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t. z dopuszczeniem zastosowania na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy akcentu architektonicznego o wysokości do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachu płaskiego,

b) w przypadku dachu płaskiego - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-UT** o powierzchni 3095m^2, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) zabudowy usługowej lub usług handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m^2,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

c) obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

d) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych bez prawa ich rozbudowy, usytuowanych na terenie wchodzącym w zakres 10 m strefy od granicy obszaru kolejowego oraz usytuowanych w zakresie strefy 20 m od osi skrajanego toru, zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki,

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

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t. z dopuszczeniem zastosowania na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy akcentu architektonicznego o wysokości do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachu płaskiego,

b) w przypadku dachu płaskiego - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

d) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **4KDD, 9KR, 11KR,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-UT** o powierzchni 944 m^2,, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:

a) zabudowy usługowej lub usług handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m^2,

b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 16,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachu płaskiego,

b) dopuszcza się stosowanie dachu symetrycznych dwu - lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20^{o} do 45^{o} z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

c) w przypadku dachu płaskiego - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

d) w przypadku dachu stromego - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt.1 w kondygnacji podziemnej o ile przepisy odrębne na to pozwolą,

d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

e) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej zabudowy poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin”, zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD,** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** o powierzchni 730m^{2}, ustala się:

1) przeznaczenie pod tereny pod usługi kultu religijnego wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

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

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 50°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

b) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**;

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

50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UK** o powierzchni 804m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: pod usługi kultu religijnego wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia usług dla mieszkańców i administracji publicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

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

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **4KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UA** o powierzchni 1614m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty administracyjne Urzędu Morskiego w Szczecinie wraz z niezbędnym zapleczem;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

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

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 9,5 m n.p.t..

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub stanowisk postojowych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**;

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UA** o powierzchni 1709m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty zabudowy i urządzeń na potrzeby administracji leśnej wraz z niezbędnym zapleczem z dopuszczeniem mieszkania na potrzeby administracji i dozoru;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o transporcie kolejowym,

d) obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych usytuowanych na terenie wchodzącym w zakres 10 m strefy od granicy obszaru kolejowego oraz usytuowanych w zakresie strefy 20 m od osi skrajanego toru, zgodnie z rysunkiem planu,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 9,5 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania mansardowych,

b) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°, oraz do 80° dla dachów mansardowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu.

5) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, pomieszczeń gospodarczych,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;

7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

c) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna **2KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.

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

53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 2070m^2, **2ZP** o powierzchni 15570m^2 ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni parkowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) powierzchnia biologicznie czynna: 100% powierzchni terenu z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g,

c) dopuszcza się realizację placów zabaw i siłowni na wolnym powietrzu na płaskich fragmentach terenów ZP,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

e) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,

f) zachowanie istniejących wartościowych drzew,

g) zastosowanie zielni stabilizującej skarpę,

h) dopuszcza się realizację:

- przejść pieszych w postaci schodów lub pochylni,

- murów oporowych służących stabilizacji skarpy lub zabezpieczeniu wymienionych w tiret 1 schodów lub pochylni.

3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami § 10;

5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna **KDG, 1KDD, 2KDD, 8KR,** zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez teren **3U-UT**;

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

Rozdział 13.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 14.
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDG, KDL, KDD, KR, KPP**, ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

a) **KDG** - od 14,0 m do 24,5 m,

b) **KDL** - od 8,5 m do 23,0 m,

c) **KDD** - od 5,0 m do 24,5 m,

d) **KR -** od 3,0 m do 13,0 m,

e) **KPP** - od 4,0 m do 5,0 m.

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

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

4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4**,

b) tereny znajdują się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami, **KDL**, ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z **§ 12 ust. 4 pkt 5**.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**, w miarę możliwości dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z **§ 12 ust. 4 pkt 5**.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **11KR,** dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **12KR,** ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN.

6. Dla terenu oznaczonego symbolami **KPP,** ustala się realizację schodów.

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

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **KKK**, będącego terenem zamkniętym, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;

2) przy projektowaniu i budowie budowli kolejowych należy spełnić w szczególności wymagania określone rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r., w szczególności przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie obszaru kolejowego” tego rozporządzenia;

3) dopuszcza się usytuowania budynków, budowli kolejowych o wysokości do 50m (tj. obiektów radiokomunikacyjnych, mostów, wiaduktów czy systemów oświetleniowych do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa) i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 10** niniejszej uchwały;

4) uwzględnienie zapisów **§ 5 ust. 7, § 6 ust. 5 i ust. 13 oraz § 7 ust. 1 pkt 1.**

Rozdział 15.
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1IE** o powierzchni 88 m^2, **2IE** o powierzchni 25 m^2, **3IE** o powierzchni 98 m^2, **4IE** o powierzchni 240 m^2, **5IE** o powierzchni 7272 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny **1IE - 4IE** - pod tereny infrastruktury technicznej trafostacje,

b) teren **5IE** - pod Główny Punkt Zasilania (GPZ).

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

c) w przypadku wymiany dotychczasowej stacji transformatorowej na stację kontenerową zajmującą mniejszą powierzchnię działki dopuszcza się włączenie niewykorzystanego terenu do przeznaczenia terenu przyległego.

3) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren **1IE, 2IE, 4IE** znajdują się w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin, na którym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin", zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**,

b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 4,**

c) tereny **1IE - 4IE** znajdują się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**,

d) tereny **5IE** znajduje się częściowo (zgodnie z rysunkiem planu) w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10**.

4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych ulic, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U -** 20%;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN -** 10%;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNS-U -** 20%;

4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** - 30%;

5) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U-UH** - 30%;

6) dla terenów usług lub usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UH -** 30%;

7) dla terenów usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT -** 30%**;**

8) dla terenów usług lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UT -** 30%;

9) dla terenów teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-** 10%;

10) dla terenów usług biurowych i administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**

- 10%;

11) dla terenów drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG -** 0%;

12) dla terenów drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL -** 0%;

13) dla terenów drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD -** 0%;

14) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**

- 0%;

15) dla terenów komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP -** 0%;

16) dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KKK -** 0%;

17) dla terenów elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE -** 0%;

18) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP -** 0%.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Iwona Czyż

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYZDROJE W REJONIE UL. MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/251/26
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 kwietnia 2026 r.

N

0 25 50m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRS89 / POLAND CS2000 zone 5
Źródło mapy: Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny
Licencja nr GiK.6621.3957.2022.an_3207_CL2 z 27.09.2022r.



OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNS-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB USŁUGOWEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U-UH — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ LUB USŁUG HANDLU
- U-UH — TEREN USŁUG LUB USŁUG HANDLU
- UT — TEREN USŁUG TURYSTYKI
- U-UT — TEREN USŁUG LUB USŁUG TURYSTYKI
- UK — TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- UA — TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KKK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ - STANOWIĄCY JEDNOCZEŚNIE GRANICĘ TERENÓW ZAMKNIETYCH USTALONYCH PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRENSPORTU
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- STREFA OCHRONNA TERENU ZAMKNIETEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ
- WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA
- 10- METROWA STREFA OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- 20- METROWA STREFA OD OSI SKRAJNEGO TORU
- GRANICA STREFY 20 METRÓW OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 102 - WYSPA WOLIN

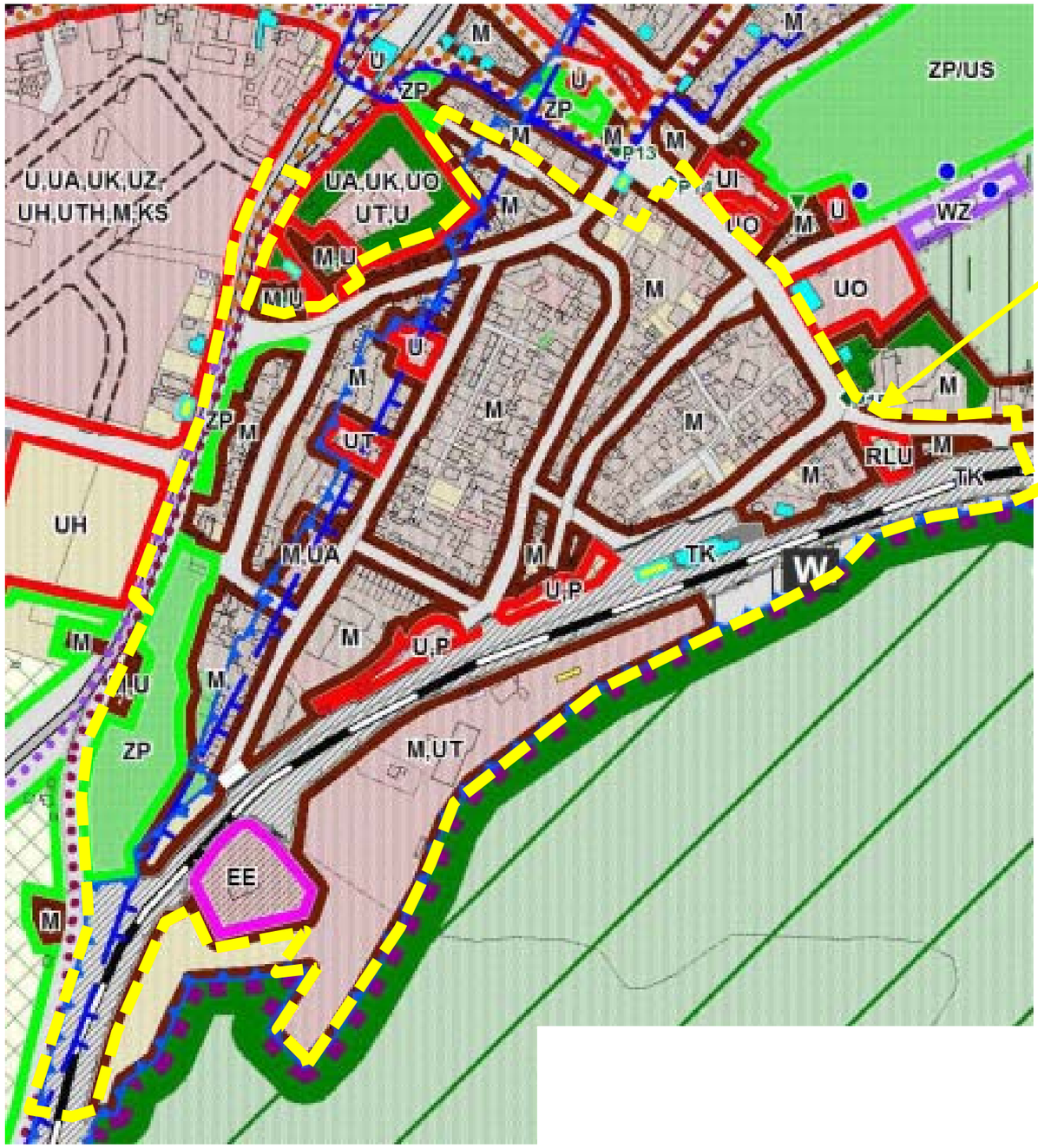
ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIEM PLANU:

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W OBSZARZE KULTUROWO-KRAJOBRAZOWYM OKK 30 "ZACHODNIOPOMORSKI PAS NADMORSKI"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/251/26
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 kwietnia 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje



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

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

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

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

1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ
- SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- POZOSTAŁE MIEJSCOWOŚCI

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

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

6. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- WPN — WOLIŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (54)

OBSZARY NATURA 2000
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/251/26
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 21 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje
w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie.

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) rozstrzyga, się, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 04 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r. wniesiono, w ustalonym terminie, tj. do dnia 10 lipca 2024 r., 13 uwag, zgodnie z wykazem zamieszczonym w **§ 3** niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 2. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 30 lipca 2024 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	11.06.2024	Robert L.	dz. nr 462 obr.21; ul. Kolejowa 30	uwzględniona		Prośba o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obecny teren 2U-UH, zmieniono na MW-U-UH, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2.
			dz. nr 462 obr.21		nieuwzględniona	Prośba o zmianę wysokości do 16 m bez ilości kondygnacji - dopuszczono zwiększenie wysokości z 5 m n.p.t. do 9,5 m.n.p.t.
			dz. nr 462 obr.21	uwzględniona		Dopuszczono miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej.
			dz. nr 462 obr.21		nieuwzględniona	Prośba o umożliwienie realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych w innej lokalizacji na terenie gminy.
2.	13.06.2024	Władysław D. Krzysztof D. Przemysław M.	dz. nr 487 obr.21			Umożliwienie realizacji na działce nr 487 obr. 21 trzeciego lokalu mieszkalnego jest uwzględnione w wersji wyłożonej projektu planu – **uwaga bezprzedmiotowa**.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
3.	17.06.2024	Sławomir N.	dz. nr 584/25-28 dz. nr 606 dz. nr 584/31-34 dz. nr 608 dz. nr 584/37-38 obr.21 ul. Kolejowa nr od 64 do 86		nieuwzględniona	Zmiana z 3UT na MW-U/MN-U – niezgodne ze studium - oznaczanie w kierunkach studium U,P. Funkcja U określona w studium nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej, natomiast funkcja P w studium dopuszcza wprawdzie funkcję mieszkaniową lecz wyłącznie "na potrzeby właściciela lub dozoru", co oznacza, że funkcja terenu musiałaby być w całości przemysłowa, a mieszkanie dozoru byłoby jedno na cały obiekt przemysłowy. Obiekty objęte w palnie nie są jednak obiektami przemysłowymi lecz usługowymi, przeznaczonymi oficjalnie pod wynajem. W związku z powyższym chcąc realizować zabudowę mieszkaniową na tym terenie mamy sprzeczność z obowiązującym Studium.
4.	19.06.2024	Franciszek J.	dz. nr 347/3 obr.21	uwzględniona		Prośba o umożliwienie zbliżenia do granicy działki sąsiada na odległość 1,5 m – obecnie plan dopuszcza zabudowę bezpośrednio na granicy terenu 10MW i 11MW, natomiast odległość od sąsiedztwa działki 347/3 na odległość 1,5 m zapisano w tekście - dodając do pkt.2 lit.c..
5.	02.07.2024	S.C. Sokół Bożena Sokół Rafał Sokół	dz. nr 570/5 i 571/2 obr.21, ul. Kolejowa 46	uwzględniona		Dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej do granicy drogi 1KDL (ul. Kolejowa) niezależnie od linii zabudowy.
			dz. nr 570/5 i 571/2 obr.21, ul. Kolejowa 46			Prośba o uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy 3 m od frontowej granicy działki - **uwaga bezprzedmiotowa**, wyłożony projekt planu posiada wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od frontowej granicy działki.
6.	08.07.2024	Jakon Nowa 1 Sp.zo.o. Pełnomocnik Wojciech Maćczak	dz. nr 609 obr.21	uwzględniona		Korekta linii zabudowy w związku wyburzeniem części budynków na terenie działki.
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Wniosek o odstąpienie od naniesienia przebiegu drogi wewnętrznej na rzecz jej przebiegu orientacyjnego z możliwością korekty i obowiązkiem zachowania dostępu do terenów 4UT, 5UT, 6UT, 7UT - sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Skorygowano przebieg drogi 13KR uwzględniając częściowo załączony przez wnioskodawcę przebieg drogi i ponownie analizując ukształtowanie terenu..
			dz. nr 609 obr.21	Częściowo uwzględniona		Wniosek o wprowadzenie jednego terenu elementarnego UT zamiast terenów 4UT, 5UT, 7UT ,bez wydzielania drogi wewnętrznej i linii zabudowy od tej drogi - uwzględniono częściowo: scalając tereny UT5 i UT7 w nowy teren UT5 i korygując częściowo przebieg drogi wewnętrznej KR13.
			dz. nr 609 obr.21	Częściowo uwzględniona		Zwiększenie powierzchni zabudowy z 25% na 50% (w wydanej decyzji otrzymali 13%) dopuszczalne 30% Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30% (w wydanej decyzji otrzymali 55%) - pozostaje 40%, uwzględniając uwagę WPN. Zmniejszenie maksymalnej wysokości z 15 na 16 m (w wydanej decyzji otrzymali 15m) – pozostaje 15,0 m, częściowo uwzględniając uwagę WPN, który chciał obniżyć wysokość odpowiednio do 12,0 m i 9,5 m. Odstąpić od wskaźnika zabudowy dla kondygnacji podziemnych - Zwiększono wskaźnik dla zabudowy podziemnej uwzględniając jednak ograniczenia wskazane przez WPN.
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Dopuszczenie dachów płaskich na całym terenie - uwaga nieuwzględniona ze względu na dużą wysokość zabudowy do 15,0 m, a nie jak sugerował WPN odpowiednio do 12 m i 9,5 m (w decyzji wydano 35-45^{o}) dachy płaskie kłóciłyby się z krajobrazowym charakterem sąsiedztwa WPN.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Cyt. "Zaznaczyć strefy koniecznej do zachowania zwartej struktury zieleni na rysunku planu" - uwaga nieuwzględniona ponieważ WPN określił zasięg, tej zieleni nakazując odsunięcie linii zabudowy 20 m od granicy WPN, a także doprecyzowując zwartą strukturę zieleni jako: "zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN" .
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Usunięcie dla terenu 5UT zakazu realizacji kondygnacji podziemnych w odległości 10m od granicy WPN -uwaga nieuwzględniona ponieważ WPN nakazał zwiększyć tę odległość z 10 do 12 m.
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Zmiana definicji lukarny – usunięcia zwrotu „ściana frontowa lukarny nie może stanowić przedłużenia elewacji frontowej budynku i przerywać tym samym ciągłości okapu dachu. Uwaga nieuwzględniona - sugerowana zmiana umożliwiłaby realizację pseudo lukarn pulpitowych, na znacznej części elewacji budynku.
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Zmiana definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez usunięcie zapisu „w tym kondygnacji podziemnych. Uwaga nieuwzględniona Nie można dopuścić kondygnacji podziemnych ani w stronę terenów PKP ani w stronę terenów WPN. Zapisy szczegółowe planu dopuszczają zbliżenie zabudowy podziemnej na odległość do 12 m od granicy WPN.
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Usunięcie zapisu „obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne itp. – zapis wprowadzony w trybie uzgodnienia z PKP i nie podlega weryfikacji.
7.	09.07.2024	Woliński Park Narodowy	Cały plan	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwagi w tekście do tekstu prognozy. 1. Odpowiednio skorygowano zapis - uwaga uwzględniona 2. Odpowiednio skorygowano zapis - uwaga uwzględniona 3. (Pkt. 3a) Do prognozy wprowadzono odpowiedni zapis znajdujący odziwierciedlenie w treści uchwały dla terenów 4UT, 5UT i 6UT, tj. "*na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m^2, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp."* - uwaga uwzględniona 4. (Pkt. 3b) Do prognozy oraz tekstu Uchwały wprowadzono sugerowany zapis, tj. *zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN* - uwaga częściowo uwzględniona. 5. (Pkt. 4) Uwaga do załącznika Nr 3 Prognozy - uwaga bezprzedmiotowa na inwentaryzacji jest zaznaczona zieleń oraz wartościowe drzewa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
			Cały plan	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwagi do tekstu uchwały. 1.Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana ustawowo - uwaga nieuwzględniona. 2. Wysokość zabudowy jest zdefiniowana ustawowo - uwaga nieuwzględniona. 3.Odpowiednio skorygowano zapis - uwaga uwzględniona. 4. Odpowiednio skorygowano zapis - uwaga uwzględniona. 5. Odsunąć nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od granic WPN - uwaga uwzględniona. 6. Plan nie może wprowadzać informacji o ogrodzeniach i furtkach - uwaga nieuwzględniona. 7.Plan określa wymaganą liczbę miejsc postojowych na każdym terenie elementarnym -uwaga bezprzedmiotowa. 8. Wprowadzono zapis o treści "na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m^2, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp. " - Uwaga uwzględniona. 9. Proponowany zapis nie stanowi ustalenia planu - uwaga nieuwzględniona. 10. Proponowany zapis nie stanowi ustalenia planu - uwaga nieuwzględniona. 11. Proponowany zapis nie stanowi ustalenia planu - uwaga nieuwzględniona. 12. (Pkt.5a) Ustalenia dla terenu 4UT posiadają wymagane zgodnie z prawem parametry - Uwaga bezprzedmiotowa. 13 (Pkt. 5b) Zapis dotyczący PBC dotyczy całego terenu elementarnego i każdej nowo wydzielonej działki - Uwaga bezprzedmiotowa. 14.(Pkt.5c) Wysokość zabudowy pozostawiono bez zmian, tj. 15 m z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy - Uwaga nieuwzględniona. 15. (Pkt. 6a) Zwiększono zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w odległości 12 m od granicy z WPN - uwaga uwzględniona. 16. (Pkt.6b) Zapis dotyczący PBC dotyczy całego terenu elementarnego i każdej nowo wydzielonej działki - Uwaga bezprzedmiotowa. 17. (Pkt. 7a) Ustalenia dla terenu 6UT posiadają wymagane zgodnie z prawem parametry - Uwaga bezprzedmiotowa. 18 (Pkt 7a) Zapis dotyczący PBC dotyczy całego terenu elementarnego i każdej nowo wydzielonej działki - Uwaga bezprzedmiotowa. 19. (Pkt. 7b) Zwiększono zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w odległości 12 m od granicy z WPN - uwaga uwzględniona. 20. (Pkt. 7c) Zwiększono minimalny % powierzchni biologicznie czynnej do 40%, tak jak na sąsiednich obszarach 5UT i 4UT - uwaga uwzględniona. 21. (Pkt. 7c) Zmniejszono wysokość budynków do 15 m, tak jak na sąsiednich terenach 5UT i 4UT- uwaga częściowo uwzględniona. 22. (Pkt. 8a) Ustalenia dla terenu 7UT posiadają wymagane zgodnie z prawem parametry - Uwaga bezprzedmiotowa. 23. (Pkt.8b) Zapis dotyczący PBC dotyczy całego terenu elementarnego i każdej nowo wydzielonej działki - Uwaga bezprzedmiotowa. 24. (Pkt. 8c) Zwiększono zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w odległości 12 m od granicy z WPN - uwaga uwzględniona. 25. (Pkt. 8d) Zwiększono minimalny % powierzchni biologicznie czynnej do 40%, tak jak na sąsiednich obszarach 5UT i 4UT I 6UT- uwaga uwzględniona. 26. (Pkt. 8e) Zmniejszono wysokość budynków do 15 m, tak jak na sąsiednich terenach 5UT i 4UT i 6UT.- uwaga częściowo uwzględniona
8.	10.07.2024	Pisakowa Góra Sp. z o.o.	dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Zmiana granic terenu 3U-UT kosztem terenu 2ZP tak, aby cała działka 324/12 była w całości w granicach terenu 3U-UT. **Uwaga sprzeczna ze studium.** Podczas dyskusji publicznej wyjaśniono kwestię ww. niezgodności ze studium a mimo to złożono uwagę. Wniesiono o wyłączenie terenu z granic opracowania planu.
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Wprowadzić możliwość prowadzenia sieci infrastruktury przez tereny zieleni – Uwaga bezprzedmiotowa ponieważ zapis:"*dopuszczenie prowadzenia sieci (...) przez inne tereny elementarne*" występuje w zapisach §13 dotyczącego obsługi infrastruktury technicznej. Wprowadzić możliwość przejazdu przez tereny zieleni – nie ma takiej potrzeby, gdyż teren 3U-Ut ma dostęp do drogi 3KDD
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Wniosek o korektę zapisów dotyczących stref ochronnych od terenów PKP nie może być uwzględniony, gdyż wynika z uzgodnień z PKP.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21	uwzględniona		Wniosek o korektę granic zbiornika GZWP102 - Uwaga uwzględniona.
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21	uwzględniona		Wskazanie braku odniesienia do ust. 1w §10, powinno być samo odniesienie do §10 - błąd pisarski poprawiony.
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Wniosek o przesunięcie linii zabudowy na terenie 19MN, ponieważ jest to droga krajowa i obowiązuje 10m odsunięcia Droga nie jest krajowa tylko wojewódzka, a linię liczymy od krawędzi jezdni a nie od linii rozgraniczającej i dopuszcza się inne ustalenie linii, poza tym Zarząd Dróg Wojewódzkich uzgodnił projekt.
9.	09.07.2024	Michał J.	dz. nr 360/3 obr.21		nieuwzględniona	Umożliwienie realizacji zabudowy apartamentowej w ramach „zamieszkania zbiorowego” - Uwaga nieuwzględniona ponieważ wokół działki objętej uwagą występuje zabudowani jednorodzinna.
			dz. nr 360/3 obr.21		nieuwzględniona	Zwiększenie wysokości zabudowy z 10 na 13 m i poziomu gzymsu z 7,6 na 10,6 - Uwaga nieuwzględniona
10.	09.07.2024	Marlena M.	dz. nr 324/6 obr.21		nieuwzględniona	Włączenie całej działki do terenu 19MN/U kosztem terenu 2ZP – niezgodne ze studium
			dz. nr 324/6 obr.21			Umożliwienie realizacji zabudowy usług turystycznych - uwaga bezprzedmiotowa ustalenia planu dopuszczają usługi nieuciążliwe, w ramach których mieszczą się usługi turystyczne (§3 pkt. 19).
			dz. nr 324/6 obr.21		nieuwzględniona	Przedłużenie linii zabudowy na teren 2ZP – niezgodne ze studium
			dz. nr 324/6 obr.21		nieuwzględniona	Zmiana wskaźnika int, zab. z 1,2 na 1,8 oraz zwiększenie wysokości elewacji frontowej spowodowałby dodanie dodatkowej kondygnacji z dachem płaskim.
11.	10.07.2024	Leszek H.	dz. nr 464 obr.21		nieuwzględniona	Zwiększenie wysokości z 12 na 15 m i zwiększenie wysokości elewacji frontowej z 7,6 na 15 m. Zwiększenie wysokości elewacji frontowej spowodowałby dodanie dodatkowej kondygnacji z dachem płaskim

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
12.	10.07.2024	Katarzyna i Dawid K.	dz. nr 347/2 obr.21; ul. Marii Skłodowiskiej - Curie 10	uwzględniona		Zmiana funkcji z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).
13.	10.07.2024	Marek Cz. Paweł H.	dz. nr 411 i 412 obr.21	uwzględniona		Zmiana wskaźnika intensywności nadziemnej z 1,6 na 1,75 dla kondygnacji nadziemnych.
			dz. nr 411 i 412 obr.21		nieuwzględniona	Zmiana wysokości elewacji frontowej z 7,6 do 12 m przy zastosowaniu dachów płaskich – założenie planu wskazywało na obniżenie wysokości o 1 kondygnacje w przypadku dachów płaskich tj. do 7,6 m i dopuszczenie nadbudowy istniejących tego typu budynków lecz wyłącznie w formie poddasza, przekrytego dachem stromym.
			dz. nr 411 i 412 obr.21	uwzględniona		Dopuszczenie pokrycia dachu blachą na rąbek stojący
			dz. nr 411 i 412 obr.21			Dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy grubością izolacji termicznej – uwaga bezprzedmiotowa – termomodernizacje do wysokości 12m nie wymagają pozwolenia na budowę, a wiec nie będzie badana zgodność tej kwestii z planem.

§ 4. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2024 r. do 17 października 2024 r. wniesiono w ustalonym terminie, tj. do dnia 31 października 2024 r. 12 uwag, zgodnie z wykazem zamieszczonym w **§ 6** niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 5. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 21 listopada 2024 r.

§ 6. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	02.10.2024	Hanna, Edward K.	Dz. nr 250 i dz. nr 251 obręb 21, ul. Kolejowa 37	1. uwzględniona 3. uwzględniona	2.nieuwzględniona	1. Wniosek o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy w szczególności dla działki nr 250 od frontu na odległość minimalną możliwą względem krawędzi jezdni ulicy Ustronie Leśne/Kolejowa. - przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 3,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Ustronie Leśne i ul Cmentarnej. 2 Likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Cmentarnej. - Nie ma możliwości likwidacji linii zabudowy od strony dróg publicznych. 3.Przyjęte w obecnym projekcie planu w załączniku graficznym nieprzekraczalne linie zabudowy nie pozwalają w żaden sposób na zabudowę mieszkalną jednorodzinna, a już tym bardziej na zabudowę usługową, a co za tym idzie działka nr 250 staje się działką bez możliwości jakiejkolwiek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pomimo parametrów technicznych, które na to pozwalają. - Usunięto tylne nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiając tym samym możliwość ubiegania się o odstępstwo od art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U z 2025r. poz. 1234) na etapie pozwolenia na budowę, jednak uwzględnienie tej uwagi wymaga ponowienia uzgodnienia z organem właściwym ds. linii kolejowych.
				uwzględniona		Wniosek o korektę w zakresie maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków proponuję zapis: 10,50 m dla dachów płaskich, dla pozostałych do 8,00m
				częściowo uwzględniona		Intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 1,9 dla działki. - Uwagę częściowo uwzględniono zwiększając intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 1,5, przy jednoczesnym dostosowaniu intensywności zabudowy do realnych możliwości zabudowy działki.
					nieuwzględniona	Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki - niezgodność ze studium. Studium wskazuje na powierzchnię biologicznie czynną minimum 30%.
				uwzględniona		Wysokość zabudowy do 10,50 m.
				uwzględniona		Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku. - uszczegółowiono w powyższym zakresie zapisy ogólne dotyczące lokalizacji miejsc postojowych
				uwzględniona		Dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
2.	03.10.2024	Sławomir N.	ul. Kolejowa nr od 64 do 86 (dz. nr 584/25-28 dz. nr 606 dz. nr 584/31-34 dz. nr 608 dz. nr 584/37-38 obr.21)		nieuwzględniona	Zmiana z funkcji UT na MN-U – jest niezgodna ze studium - oznaczanie w kierunkach studium U,P. Funkcja U określona w studium nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej, natomiast funkcja P w studium dopuszcza wprawdzie funkcję mieszkaniową lecz wyłącznie "na potrzeby właściciela lub dozoru", co oznacza, że funkcja terenu musiałaby być w całości przemysłowa, a mieszkanie dozoru byłoby jedno na cały obiekt przemysłowy. Obiekty objęte w palnie nie są jednak obiektami przemysłowymi lecz usługowymi, przeznaczonymi oficjalnie pod wynajem. W związku z powyższym chcąc realizować zabudowę mieszkaniową na tym terenie mamy sprzeczność z obowiązującym Studium. Sprzeczność tę potwierdziła również interpretacja Urzędu Wojewódzkiego z dnia 18.10.2024, wskazując, że: "*nawet istniejąca zabudowa mieszkaniowa na tym terenie docelowo powinna zostać przekształcona na zabudowę o funkcji turystycznej*". Jednocześnie dostosowano wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy do powierzchni faktycznie zajmowanej przez obecnie zrealizowane budynki.
3.	11.10.2024	Jakon Nowa 1 Sp.zo.o. Pełnomocnik Wojciech Maćczak	dz. nr 609 obr.21	uwzględniona częściowo uwzględniona		Modyfikacja zapisów §15 ust. 42 pkt 4 (dotyczy terenu 4UT) oraz ust. 43 pkt 4 (dotyczy terenu 5UT) poprzez dodanie w obu punktach litery c) o następującym brzmieniu: 1. „Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 40% całkowitej powierzchni dachu. - dopisano, taką możliwość. 2. Dopuszcza się przeznaczenie dachów płaskich na tarasy przypisane do lokali usług turystycznych lub do części wspólnych obiektu" - Dopuszczono dachy płaskie w tym przeznaczone na tarasy, jednak zapisy planu nie mogą określać przynależności tychże tarasów.
			dz. nr 609 obr.21	uwzględniona		Modyfikacja zapisu §15 ust. 42 pkt. 4 lit. b) (dotyczy terenu 4UT) oraz §15 ust. 43 pkt. 4 lit. b) (dotyczy terenu 5UT) poprzez dodanie w obu podpunktach literowych frazy - lub blachą na rąbek stojący - dopisano, taką możliwość. .
			dz. nr 609 obr.21	uwzględniona		Wprowadzenie w §15 ust. 42 pkt 2 (dotyczy terenu 4UT) oraz §15 ust. 43 pkt 3 (dotyczy terenu 5UT) litery j) o następującym brzmieniu: „dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy od strony WPN kondygnacji podziemnej pod warunkiem zachowania odległości, określonej w lit. c". - Wprowadzono ww. zapis jako lit. c)
			dz. nr 609 obr.21	uwzględniona		Korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w zaznaczonym miejscu.
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Modyfikacja zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. f) (dotyczy terenu 4UT) — dopuszczenie powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki (obecnie określono jako 30%).
			dz. nr 609 obr.21		nieuwzględniona	Modyfikacja zapisu §15 ust. 42 pkt. 6 lit. a), lit. b) (dotyczy terenu 4UT) — dopuszczenie minimalnej powierzchni wydzielonej działki 1200 m2 (obecnie określono jako 4000 m2) oraz dopuszczenie minimalnej szerokości frontu wydzielonej działki 25,0 m (obecnie określono jako 50,0 m).
4.	17.10.2024	Franciszek J.	Dz. nr 347/3 i 347/2		nieuwzględniona	Wniesiono o możliwość usytuowania budynku mieszkalnego bezpośrednio w granicy działki 347/3 i 347/2, celem poprawy warunków mieszkaniowych - Podczas pierwszego wyłożenia ten sam wnioskodawca składał wniosek o dopuszczenie zbliżenia zabudowy na 1,5m, co zostało uwzględnione.
5.	18.10.2024r.	Robert L.	Dz. nr 462, obręb 21	uwzględniona		Wniesiono o zwiększenie wysokości do 12,5 m, bez wskazani ilości kondygnacji.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
6.	18.10.2024 r.	Małgorzata B.	Dz. nr 538/2, obręb 21	uwzględniona		Prośba o ujęcie działki 538/2, obręb 21 w terenie 6KDD - Zaktualizowano podział i linię rozgraniczającą drogi.
7.	25.10.2024 r.	Magdalena D.	Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem ZP	uwzględniona		Wniosek o dodanie do ustaleń dla terenów ZP możliwości realizacji murów oporowych służących stabilizacji skarpy i/lub zabezpieczeniu wymienionych w tiret 1 schodów i/lub pochylni;
8.	30.10.2024 r.	Kamil K.		uwzględniona częściowo uwzględniona		Wniosek dotyczy zapisów ogólnych, tj. w: 1. §3 pojęcia terenów usług turystyki dopisać, że do usług turystyki zalicza się również mieszkania i pokoje na wynajem, w tym w budynku mieszkalnym lub budynku usługowo - mieszkalnym. 2. Zmiana zapisu §12 pkt. 4 lit. b na 1 stanowisko, na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub lokal użytkowy w budynku zamieszkania zbiorowego/mieszkalnym/usługowo-mieszkanym - Skorygowano odpowiednio zapisy ogólne dotyczące miejsc do parkowania w odniesieniu powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji.
9.	31.10.2024	Woliński Park Narodowy	Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem 4UT, 5UT, 6UT.		nieuwzględniona	**A. W zakresie dokumentu pn. „Prognoza oddziaływania na środowisko**: 1. Na stronie 39 w pkt.8 zdanie trzecie, podtrzymano zapis o braku wpływu projektu planu na sąsiadujący Park. Nawiązując do poprzedniego pisma podkreślam, że brak uwzględnienia uwagi choćby poprzez modyfikacji tego punktu o np. braku znaczącego oddziaływania projektowanego zagospodarowania obszaru na Park, powoduje, że w przyszłości mieszkańcy jak i projektujący nowe obiekty w graniach planu, a w szczególności w obszarach 4UT, 5UT i 6UT, uznają, że nowa jakość zabudowy nie spowoduje powstania lub modyfikacji aktualnych warunków i nie ma oddziaływania na obszar Parku w żadnym aspekcie. Takie założenie jest oczywiście nieuzasadnione, gdyż szereg warunków poprzez nową zabudowę w obszarach 4UT, 5UT, 6UT będzie modyfikowane, a w szczególności dotyczyć to będzie warunków aerodynamicznych, świetlnych lub szerzej ujmowanych mikroklimatycznych. Powyższe zmiany obejmą również walory krajobrazowe, które są jednym z kluczowych elementów ochrony parku narodowego (art.8.1, 8.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2023.1336 ze zm.). Dlatego zapis punktu winien być zmodyfikowany i w swoim brzmieniu wskazujący dla projektantów na szczególne warunki panujące w ww. obszarach i ich bezpośrednim sąsiedztwie. - Kwestia ewentualnego oddziaływania zabudowy turystycznej na sąsiadujący Park jest kwestią subiektywną, należy podkreślić, że zabudowa turystyczna nie jest obiektem przemysłowym, generującym konkretne uciążliwości lub zanieczyszczenia. Należy także podkreślić, że nawet RDOŚ, opiniując decyzję o warunkach zabudowy dla tego terenu, wskazał w piśmie WOPN-GR.612.391.2015.MK z dnia 20.05.2015, iż *przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych"*, nie wskazując przy tym jakichkolwiek obaw o oddziaływania planowanej inwestycji na sąsiadujący Park i Naturę 2000 (która pokrywa się z granicami Parku). Tę samą decyzję otrzymał do wiadomości Woliński Park Narodowy i wówczas także nie zgłosił żadnych zastrzeżeń, zatem skoro planowana inwestycja dla obiektów o wysokości 15m nie generowała zdaniem RDOŚ ani Dyrekcji WPN żadnych zagrożeń, nie było podstaw by doszukiwać się takowych na obecnym etapie. 2. W rozdziale 9.1 zapis pkt.5 wskazuje na zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy Parku. Jednak nie wpisanie do niego konieczności jej podtrzymania poprzez postulowane dodanie *„oraz jej uzupełnienie dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej* struktury *przestrzennej",* w przyszłości prowadzić będzie do jej likwidacji i utraty funkcji, a poprzez to wnikanie „nowego" oddziaływania np. aerodynamicznego w głąb obszaru Parku. Postuluję, aby zapis o utrzymaniu zieleni drzewiastej w przyjętym buforze - istniejącej zieleni wskazanej na rysunku załączniku do Prognozy nr 3 i 3a, wzdłuż granic Parku (obszary 4UT, 5UT, 6UT) wprowadzić. Lokalizacja obszarów zielni drzewiastej w obszarach 4UT, 5UT i 6UT w związku z powyższym winna być przeniesiona na rysunek planu, podobnie jak wprowadzone są lokalizacje „wartościowych drzew do zachowania". - uwzględniono część tekstową uwagi, natomiast nie wprowadzano graficznie struktur zieleni, tym bardziej, że zdaniem WPN wymaga ona uzupełnienia.
				częściowo uwzględniona		

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
					nieuwzględniona	**B. W zakresie projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania**: 1. Podtrzymuję wniosek, aby w §3 dodać punkt opisujący powierzchnię biologicznie czynną (PBC) w postaci krótkiego zdania, np. „jest to teren o *nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także* 50 proc. *powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż* 10 mkw., *oraz wodę powierzchniową na* tym *terenie".* Zapewni to jednoznaczności i precyzyjność zapisów Planu, co ułatwi proces projektowania i realizowania przyszłych inwestycji. 2. Podtrzymuję wniosek aby w 53 dodać punkt opisujący wysokość budynku jako liczoną od najniższego poziomu gruntu w stanie istniejącym (aktualnie, w czasie odpracowywania planu) do najwyższego punktu budynku (kalenicy dachu). Zapewni to jednoznaczności i precyzyjność zapisów Planu, co ułatwi proces projektowania i realizowania przyszłych inwestycji. Dotyczy to w szczególności obszarów UT (4,5,6), zlokalizowanych w najwyższym miejscu obszaru i graniczących bezpośrednio z Parkiem. - zgodnie z techniką prawodawczą, a także interpretacją wojewody nie należy w uchwale cytować definicji pojęć, które są już zdefiniowane w przepisach odrębnych.
					1.nieuwzględniona 2.nieuwzględniona 3.nieuwzględniona 4.nieuwzględniona	**C. Wobec zapisów rozdziału 12 Parametry i wskaźniki... §15 pkt 42-44, przedstawiam następujące uwagi:** 1. W obszarach 4UT, 5UT i 6UT wyznaczona została linia nieprzekraczalnej zabudowy o szerokości ok. 20 m wzdłuż granicy Wolińskiego Parku Narodowego wyłączoną z lokalizacji obiektów kubaturowych, co wpisuje się w postulowane przez Park wskazania. Jednak linię tą wyznaczono wyłącznie od strony południowej obszaru tj. przy północnej granicy działek geodezyjnych nr 43/3 i niewielkim fragmencie działki nr 44. Nie wyznaczenie takiej linii wzdłuż całej północnej granicy działki 44 wymaga uzupełnienia, tym bardziej, że charakter lasu w niej występującego niczym nie odbiega od tego w części już uwzględnionej nieprzekraczalną linią zabudowy. Podkreślam, ze ww. linia ma na zadanie profilaktyczne jako ograniczenie konfliktów i ewentualnych roszczeń w przyszłości, a także zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i mienia. - nie uwzględniono, ponieważ gdyby na południowym krańcu terenu 5UT odjąć 20m również ze strony przeciwnej to do ewentualnej zabudowy pozostałoby zaledwie od 6 do 10 m (należy zważyć, że skoro zdaniem WPN obszar 20-metrowy jest niezbędny dla utrzymania warunków aerodynamicznych, to południowy kraniec terenu 5UT jest enklawą osłoniętą z 3 stron od wiatru.), natomiast na terenie 6UT pozostałoby odpowiednio od 13 do 20 m a pod zabudowę pozostałby obszar stromej skarpy niemożliwy do zabudowania. 2. Nie uwzględniono wniosku o zmniejszeniu wysokości budynków do 12 m (z projektowanych 15m lub 16m) w obszarach 4UT, 5UT i 6UT. Przyjęta w projekcie planu wysokość 15 m w związku z przeciętną wysokością terenu na znacznej części obszaru 40 m npm. i maksymalnym wzniesieniem w rejonie obszaru (wzniesienie w granicach Parku tzw. Wzgórze Kozierowskiego 55.6m npm) w rzeczywistości wprowadzi zrównanie wysokości budynków z najwyższymi wzniesieniami tej części moreny. Spowoduje to bardzo duże, szkodliwe dla tej części miasta zaburzenie w walorach krajobrazowych i m.in. całkowicie zniszczy walory widokowe jakie aktualnie są dostępne dla turystów korzystających z „przymiejskiego" odcinka szlaku niebieskiego na tzw. Wzgórzach Kozierowskiego. Taka zabudowa nie może być w tym obszarze zaakceptowana a w świetle ochrony walorów krajobrazowych zarówno tej części miasta oraz Parku, powinna być rozpatrywana z priorytetem ich zachowania. - nie uwzględniono, ponieważ wysokość 15 m była wskazana w decyzji Nr 23/15 z dnia 09.09.2015 r., która nie spotkała się z żadnymi zastrzeżeniami zarówno ze strony RDOŚ (piśmie WOPN-GR.612.391.2015.MK z dnia 20.05.2015) jak i Dyrekcji WPN. 3. Nie uwzględniono w zapisach dotyczących szczegółowych wskazań dla obszarów 4UT, 5UT i 6UT wskazań dla ogrodzeń działek (posesji) od strony WPN. Mając na względzie charakter złożonego wcześniej wniosku podtrzymuję jego istotności i wnoszę o jego uwzględnienie w zapisach planu. Nie uwzględniono, ponieważ zapisów dotyczących ogrodzeń obecnie nie można wpisywać do ustaleń planów miejscowych, albowiem ustawodawca przeniósł te kwestie do tzw. uchwał krajobrazowych. 4. Nie uwzględniono w zapisach dotyczących szczegółowych wskazań dla obszarów 4UT, 5UT i 6UT wskazań stosowania oświetlenia energooszczędnego i minimalizującego zjawisko przywabiania owadów i nietoperzy - np. ze źródłem światła w postaci LED oraz minimalizujących zjawisko zanieczyszczenia światłem. Mając na względzie charakter złożonego wcześniej wniosku podtrzymuję jego istotności i wnoszę o jego uwzględnienie w zapisach planu. Nie uwzględniono, ponieważ zapisów dotyczących rodzaju oświetlenia nie wpisuje się do ustaleń planów miejscowych.
10	04.11.2024 r.	GDDKiA Oddział w Szczecinie Radca Prawny	Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem 2UT		nieuwzględniona	zmiana zapisów dotyczących powierzchni funkcji mieszkaniowej w istniejącym ośrodku wypoczynkowym, na takie by usankcjonować istnienie jednego lakolu mieszkalnego o powierzchni 60 m^2 gdyż zdaniem składającego uwagę pozostałych budynków nie można uznać za budynki mieszkalne

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
11.	04.11.2024	Pisakowa Góra Sp. z o.o.	dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Uwzględnienie faktu uzyskania prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę - zgodnie z obowiązującym prawem uwzględnienie wszystkich wydanych decyzji w ustaleniach planu miejscowego spowodowałoby w niektórych przypadkach sprzeczność ustaleń tego planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, z uwagi na to, że decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z ww. studium.
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Wprowadzenie zapisów umożliwiających w trakcie budowy wystąpienie o ewentualne zmiany wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. - uwzględnienie parametrów zabudowy umożliwiających w trakcie budowy wystąpienie o ewentualne zmiany wydanych decyzji będzie możliwe jeżeli te decyzje (o pozwoleniu na budowę) będą mieściły się w konkretnych zapisach planu i jeżeli plan na to pozwoli.
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	Zmianę granic terenu 3U-UT, tak by cała działka wraz z częścią terenu 2ZP była objęta funkcją U-UT Zmiana granic kosztem terenu ZP byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium, ponieważ granice terenów ZP w studium zostały ściśle określone i nie wprowadzono w studium zapisów umożliwiających modyfikacje granic terenów ZP
			dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21		nieuwzględniona	W razie braku zgody na uwzględnienie uwag1-3 - wyłączenie obu działek (dz. nr 584/3 i 324/12 obr.21) z granic terenu objętego planem.
12.	25.10.2024 r.	Magdalena D.	Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem ZP		nieuwzględniona	Przekazanie do wiadomości projektantów informacji o dokonanym podziale działki nr 324//11 Wprowadzony podział nie wpływa na ustalenia planu, ponieważ jest dokonany na terenie ZP, który zgodnie z ustaleniami studium jest terenem parkowym, wyłączonym z zabudowy.

§ 7. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2025 r. do 5 listopada 2025 r. wniesiono w ustalonym terminie, tj. do dnia 20 listopada 2025 r. siedem, często wieloaspektowych uwag, zgodnie z wykazem zamieszczonym w § 9 niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 8. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 10 grudnia 2025 r.

§ 9. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	16.10.2025r	Sławomir N.	ul. Kolejowa nr od 64 do 86 (dz. nr 584/25-28 dz. nr 606 dz. nr 584/31-34 dz. nr 608 dz. nr 584/37-38 obr.21) **- teren w proj. planu 3UT**	4) częściowo uwzględniona	1)nieuwzględniona 2)nieuwzględniona 3)nieuwzględniona 5)nieuwzględniona 6)nieuwzględniona	Wniesiono, aby na terenie oznaczonym symbolem **3UT** dopuścić wszystkie maksymalne parametry zabudowy jak dla terenów sąsiadujących (**1UT, 2UT, 4UT, 7UT**), t.j.: 1) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela o powierzchni do 120m^2 2) z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej 3) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym basenu odkrytego lub krytego; 4) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku lub wolnostojących, 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych budynków gospodarczych i garażowych, 6) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 15,0 m n.p.t. Ad 1) Uwaga nieuwzględniona, gdyż: Studium dopuszcza utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zaleceniem docelowej adaptacji na funkcje zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu", a przedmiotowa zabudowa obecnie nie nosi znamion zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza tym nawet gdyby poszczególne segmenty zabudowy szeregowej mogły pełnić funkcję zabudowy mieszkaniowej obecnie, to zgodnie z rozdziałem 11, **§ 14**. ust. 1 projektu planu czytamy, że "*Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu*", co pozwala na możliwość użytkowania obiektów na terenie 3UT w dotychczasowy sposób. natomiast poszczególne istniejące segmenty zabudowy mają po 37 m^2 po obrysie zewnętrznym (po odjęciu ścian jeszcze mniej) co wyklucza fizyczną możliwość realizacji mieszkania dla właściciela o powierzchni 120 m^2, które byłoby uzupełnieniem funkcji podstawowej usługowej. Ad 2) i 3) Działki wchodzące w zakres terenu **3UT**, są obecnie od 24% do 50% zabudowane w związku z powyższym właściciel terenu nie ma fizycznych możliwości zmieszczenia na poszczególnych działkach, dodatkowych obiektów "*zabudowy rekreacji indywidualnej, usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym basenu odkrytego lub krytego*". Ad 4) Uwaga uwzględniona w zakresie możliwości realizacji lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku, a nie wolnostojących z uwagi na wielkość poszczególnych działek. Ad 5) Uwaga nieuwzględniona, gdyż na przedmiotowym terenie nie ma aktualnie budynków gospodarczych i garażowych. Ad 6) Uwaga nieuwzględniona, gdyż wnioskowaną wysokość nie dopuszczają zapisy obowiązującego Studium (maksymalnie do 12 m).
2.	05.11.2025r	Franciszek J.	Dz. nr 347/3 i 347/1 **- teren w proj. planu 11aMW i 11bMW**	uwzględniona		Wniesiono o wpisanie powierzchni działek, zgodnie zapisem w księdze wieczystej - teren **11aMW** o powierzchni 230 m^2, **11bMW** o powierzchni 414 m^2.
3.	18.11.2025 r	KADG ARCHITEKCI SP. Z O.O. ul. Wolności 10 72-420 Dziwnówek	Dotyczy terenu w proj. planu **2U-UT**		1.nieuwzględniona 2.nieuwzględniona	Wniesiono o: 1.Da terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-UT o powierzchni 3095m2, proszę o wprowadzenie zmiany w zakresie funkcji, tj. przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. - Zamiana zakresu funkcji jest sprzeczna z wytycznymi obowiązującego studium. 2. Da terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-UT o powierzchni 3095m2. proszę o wprowadzenie zmiany warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków do 16,9 m. - Zamiana warunków zabudowy w zakresie wysokości do 16,9 m jest sprzeczna z wytycznymi obowiązującego studium, które dopuszcza zabudowę do 12 m.
4.	18.11.2025 r	BHN Perfect Adam Szymański. ul. Kadecka 10/2 30-078 Kraków	Dotyczy terenu w proj. planu **2U-UT**		1.nieuwzględniona 2.nieuwzględniona	Wniesiono o: 1.Da terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-UT o powierzchni 3095m2, proszę o wprowadzenie zmiany w zakresie funkcji, tj. przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. - Zamiana zakresu funkcji jest sprzeczna z wytycznymi obowiązującego studium. 2. Da terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-UT o powierzchni 3095m2. proszę o wprowadzenie zmiany warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków do 16,9 m. - Zamiana warunków zabudowy w zakresie wysokości do 16,9 m jest sprzeczna z wytycznymi obowiązującego studium, które dopuszcza zabudowę do 12 m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
5.	18.11.2025r	Woliński Park Narodowy	**Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem 5UT, 6UT**.	uwzględniona		WPN ponownie wnosi o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w części południowej obszaru 5UT i 6UT wzdłuż granicy z działką 44 obręb WPN - Wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż granicy terenu WPN.
6.	19.11.2025r	Jakon Nowa 1 Sp.zo.o. ul. Sowia 4 62-080 Tarnowo Podgórne Pełnomocnik: Jędrzej Wróblewski	dz. nr 609 obr.21 **Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem 4UT, 5UT**	uwzględniona		1) Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. d) brzmiącego „ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN, wraz z koniecznością jej uzupełnienia dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej struktury przestrzennej" - doprecyzowanie zapisu.
				częściowo uwzględniona		2) Prośba o modyfikację lub usunięcie zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. g) brzmiącego „obiekty budowlane położone najbliżej terenów kolejowych należy kształtować jako obiekty niepodlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp." na brzmienie: "***w obszarze 10-metrowej strefy od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się budowę obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp."***
				uwzględniona		3) Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 42 pkt 2 lit. k) brzmiącego "minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5" na "minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1"
				uwzględniona		4) Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 42 pkt 5 lit. e) brzmiącego „na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m2, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, U. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp." na zapis "*e) na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m^2 dla pojedynczego okna, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.;* "
					nieuwzględniona	5) Prośba o modyfikację zapisów §15 ust. 42 pkt 6 lit. a), b) brzmiące: „a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 4000 m^2, b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 50,0 m" na zapis:" **a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1200 m^2, b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 25,0 m." -** wskazane wielkości są charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co byłoby sprzeczne z intencją planu by na tym terenie powstał ośrodek (ośrodki) turystyczne
				uwzględniona		6) Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 43 pkt 2 lit. d) brzmiącego „ustala się zachowanie istniejącej zieleni drzewiastej wzdłuż granicy WPN, wraz z koniecznością jej uzupełnienia dla uzyskania struktury wielopiętrowej w przypadku jej braku lub nieodpowiedniej struktury przestrzennej" - doprecyzowanie zapisu,
				uwzględniona		7) Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 43 pkt 2 lit. i) brzmiącego "minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5" na "minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1"
				uwzględniona		8) Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 43 pkt 5 lit. d) brzmiącego „na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m2, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, U. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp." na zapis "*e) na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 4m^2 dla pojedynczego okna, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalną ochronę ptaków poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii, tj. np. naklejanie na szyby różnego rodzaju wzorów, stosowanie szyb o niskim współczynniku odbicia itp.;* "

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
					nieuwzględniona	Prośba o modyfikację zapisu §15 ust. 2 pkt 10 brzmiącego „10) wartościowe drzewa do zachowania." lub doprecyzowanie pojęcia w definicjach jakie to jest "drzewo wartościowe" - Pojęcie dotyczy faktycznie zapisu §2 ust. 3 pkt 10 projektu Uchwały. Plan nie musi definiować szczegółowo, co to jest wartościowe drzewo do zachowania – sama kwalifikacja w mpzp już nadaje tym drzewom szczególny status. Drzewa uznaje się za wartościowe zwykle ze względu na: ➢ wiek (stare drzewa), ➢ rozmiar/okazałość, ➢ walory przyrodnicze (np. siedlisko ptaków), ➢ walory krajobrazowe lub kulturowe, ➢ znaczenie dla ładu przestrzennego. Kwalifikacja „wartościowe drzewa do zachowania” w mpzp oznacza: ➢ zakaz usuwania (wycinki) tych drzew. ➢ zakaz działań mogących je uszkodzić, tj. np.: – prowadzenia robót ziemnych w strefie korzeniowej, – składowania materiałów budowlanych przy pniu, – zmiany poziomu gruntu wpływającej na system korzeniowy. Projekt budowlany powinien być dostosowany do istniejących drzew (a nie odwrotnie).
7	19.11.2025r.	Grupa Mieszkańców	Dz. 570/5 i 571/2 ul. Kolejowa 46, dz. nr 609 obr.21 Dotyczy terenu w proj. mpzp oznaczonego symbolem **7MW**	Uwaga częściowo uwzględniona		Sprzeciw wobec planowanych zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, obejmujących: ➢ zwiększenie wysokości budynku, ➢ budowę garaży podziemnych, ➢ zwiększenie powierzchni zabudowy powyżej 30% działki. Nasze stanowisko reprezentuje interes społeczny, ponieważ proponowane zmiany wpływają na bezpośrednie otoczenie działki, komfort życia mieszkańców, stabilność przedwojennej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie, a także na warunki środowiskowe. - W wyniku posiedzenia Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu Spraw Komunalnych i Społecznych w dniach 17.02.2026 r. i 19.02.2026 r. Radni Rady Miejskiej w Międzyzdrojach przeanalizowali i przedyskutowali złożony sprzeciw dotyczący terenu 7MW i chcąc wyjść na przeciw interesom wszystkich stron (mieszkańców oraz właściciela terenu) ustalili, że na przedmiotowym terenie dopuszczalnym będzie w zakresie: 1) wysokości budynków: do 12,5 m, 2) powierzchni zabudowy kondygnacji nadziemnej: do 60%, 3) powierzchni kondygnacji podziemnej: do 70%. Właściciel terenu pisemnie potwierdził akceptację ww. parametrów, co wyklucza konieczność ponownego wyłożenia.

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/251/26

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 21 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ul. Marii Skłodowskiej-Curie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

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

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać ewentualną przebudowę i/lub modernizację dróg publicznych.

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

2. Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji

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

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXV/251/26

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 21 kwietnia 2026 r.

Zalacznik5.gml

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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę