

UCHWAŁA NR XIX/189/16  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH  
z dnia 3.03.2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„C.H. Galeria Przy Wjeździe” w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz.1890) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz.774, poz.1265, poz. 1434, poz.1713, poz.1777, poz.1830, poz.1890) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr III/13/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” na obszarze obejmującym część obrębu nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje w Międzyzdrojach, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonej Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 roku, zwanej dalej Studium, Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria Przy Wjeździe w Międzyzdrojach”, zwany dalej planem, obejmujący część terenów położonych w obrębie nr 16 i nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje, o łącznej powierzchni 9,6933 ha.

2. Granice planu określono na załączniku nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu w granicach jego opracowania, zgodnie z obowiązującym Studium i potrzebami inwestycyjnymi miasta.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wypis i wyrys ze Studium,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania.

§ 2.1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1,
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2,
- 3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3 i 4.

3. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu,
- 3) zasady kształtowanie zabudowy (nie dotyczy ustaleń dla cieków wodnych i dróg),
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną / zasady przebiegu infrastruktury technicznej (dotyczy ustaleń dla cieków wodnych i dróg),
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,

4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 12°;
- 2) **elewacja frontowa** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 3) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od drogi, granicy działki lub innego obiektu; dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, pochylni, ganku, daszka,

- wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, o szerokości nie przekraczającej 25% szerokości elewacji frontowej oraz głębokości nie przekraczającej 1,5 m;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych wszystkich budynków (w stanie wykończonym), mierzonych po zewnętrznych obrysach ścian kondygnacji przyziemnych (parterów) lub nadziemnych w przypadku, gdy ich obrysy występują poza obrysy kondygnacji przyziemnych; do powierzchni zabudowy zalicza się także: ganki i portyki, lodzie, podcienia i krużganki, werandy zamknięte i otwarte, ogrody zimowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, balkony, powierzchnie pod daszkami ochronnymi, galerie;
  - 6) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie i oznaczonym numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
  - 7) **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu (n.p.t.) przy najniższym wejściu do budynku pierwszej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, okapu, attyki lub szczytu dachu;
  - 8) **m.p.** – miejsce parkingowe dla samochodu osobowego.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

**§ 3.** Na obszarze planu, o łącznej powierzchni 9,6933 ha, wyznacza się oznaczone na rysunku planu – załączniku nr 1 – symbolami:

- 1) **1P÷5P** – tereny produkcyjno-składowo-magazynowe i działalności produkcyjno-usługowej, o łącznej pow. 6,5174 ha,
- 2) **6P,UH** – teren produkcyjno-składowo-magazynowy, tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, o pow. 1,1948 ha,
- 3) **7WP** – teren wód powierzchniowych, o pow. 0,0239 ha,
- 4) **8÷9L** – tereny lasów (państwowych), o łącznej pow. 1,0827 ha,
- 5) **01KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, korytarz infrastruktury, o pow. 0,5862 ha,
- 6) **02÷03KPJ-I** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných, korytarzy infrastruktury, o łącznej pow. 0,2883 ha.

**§ 4.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu nakazuje się:

- 1) lokalizację zabudowy w liniach zabudowy określonych na rysunku planu,
- 2) lokalizację stanowisk na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem ich selektywnej zbiórki,
- 3) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w granicach poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem ilości wynikającej z prowadzonej działalności produkcyjnej lub gospodarczej,

2. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) podpiwniczenia budynków,
- 2) na dachach realizację:
  - a) lukarn, okien połaciowych i świetlików,
  - b) pokrycia blachą cynkowo-tytanową, miedzianą lub materiałami bitumicznymi,
  - c) instalacji urządzeń budowlanych,
- 3) realizację ogrodzeń z prefabrykowanych elementów i pręseł betonowych i żelbetonowych, za wyjątkiem ogrodzeń wzdłuż granic z terenami przestrzeni publicznych, które określono w § 7 pkt 1.

**§ 5.** Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

1. Występują prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu. Są nimi: częściowo w granicach planu – istniejący obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam (kod obszaru PLH 320019), a w ich pobliżu – istniejące: obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB 990002) oraz specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH 990002). Dodatkowo ważną formą użytkowania prawnie chronioną są wody podziemne, należące do zbiornika wodnego GZWP nr 102 (o nazwie „zbiornik wyspy Wolin”) położonego po wschodniej stronie opracowania planu. Z tego względu obowiązuje :

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) zakaz zanieczyszczania i eutrofizacji wód w wyniku niekontrolowanego odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i zakaz emisji powodujących przekroczenie norm ochrony środowiska do-

- puszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych i obszarów ich zasilania polegającej w szczególności na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania i utrzymaniu równowagi zasobów tych wód; ochrona wód polega na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej; zakaz budowy ujęć wody podziemnej oraz zakaz wykonywania odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych na obszarze objętym planem,
  - 4) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do inwazji i wypierania gatunków rodzimych,
  - 5) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci inżynierskich,
  - 6) nakaz maksymalnego ograniczenia niwelacji terenu zachowując jego naturalną rzeźbę przy posadawianiu obiektów,
  - 7) w razie konieczności usunięcia mas ziemi – nakaz wykorzystania ich do rekultywacji gruntów oraz ulepszania gleb słabszej jakości w innych miejscach,
  - 8) nakaz odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych gleby w miejscach zagospodarowania jako teren biologicznie czynny,
  - 9) nakaz zapobiegania rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu na terenie działalności oraz zamulaniu i zasypywaniu gruntów przyległych,
  - 10) nakaz minimalnej ingerencji w istniejący drzewostan i krzewostan, w zakresie jedynie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji, z pozostawieniem najstarszych i najbardziej wartościowych drzew i krzewów,
  - 11) wprowadzenie w granicach poszczególnych działek programu zieleni, z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów, o walorach izolacyjnych i ozdobnych, z przewagą zimozielonych;

2. Każdy teren, a w szczególności drogi, na których może dojść do zanieczyszczeń powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Z dachów i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez ich zagospodarowanie na własnej nieruchomości w tym do celów gospodarczych z nakazem spełnienia warunków wymaganych przepisami odrębnymi przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

**§ 6.** Na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny elementarne oznaczone symbolami: 01KD-Z, 02KPJ-I, 03KPJ-I, 7WP;
- 2) Nie dopuszcza się umieszczania w przestrzeni publicznej: nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) Dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, umieszczanie: urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą miejską, obiektów małej architektury, reklam na ogrodzeniach i poza skrajnią dróg; zagospodarowanie zielenią, z ograniczeniem do wysokości ogrodzeń;
- 4) W określonych przestrzeniach publicznych ogranicza się realizację ogrodzeń wyłącznie do form ażurowych elementów metalowych z ograniczeniem cokołów do 0,05 m nad poziom terenu.

**§ 8.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – określa się w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe.

**§ 9.1.** Na obszarze planu ustala się granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2. Nakaz wykonywania badań geotechnicznych dla inwestycji na terenach planu - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Na części obszaru planu oznaczono granice obszaru zagrożonego. Na obszarze tym inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

**§ 10.** Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem :

- 1) ustala się wydzielenie poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu i wymiarowaniem,
- 2) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu,

- 3) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek, w ramach tego samego terenu elementarnego, pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne,
- 4) dopuszcza się wtórne podziały na działki budowlane w ramach wydzielonych terenów elementarnych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu,
- 5) na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejącą drogę publiczną klasy głównej – wojewódzką nr 102 przylegającą do granicy planu od strony wschodniej oraz poprzez istniejącą drogę gminną klasy lokalnej – ul. Polną przylegającą do granicy planu od strony północnej,
- 2) wyznaczenie drogi publicznej klasy zbiorczej – korytarza infrastruktury, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Z z włączeniem jej do drogi wojewódzkiej nr 102 (ul. Nowomyśliwskiej),
- 3) wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych – korytarzy infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KPJ-I, 03KPJ- z włączeniem ich do drogi gminnej (ul. Polnej),
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - nakaz budowy miejsc parkingowych dla samochodów osobowych poprzez ich realizację w ramach poszczególnych działek budowlanych - w ilości łącznej miejsc parkingowych nie mniejszej niż:
  - a) 1 m.p. na każdych 10 zatrudnionych w zakładach usługowych, produkcyjnych, składach lub magazynach, jednak nie mniej niż jedno m.p.,
  - b) 3 m.p. (miejsc postojowych) na każdych 30 zatrudnionych w biurach oraz na każde 20 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii i na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej magazynów i centrów logistycznych, jednak nie mniej niż 2 m.p.,
  - c) 2 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, jednak nie mniej niż jedno m.p.,
  - d) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową - ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w pasie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Z - nakaz budowy ogólnie dostępnych miejsc parkingowych i miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,
- 6) zaspokojenie potrzeb parkingowych dla samochodów ciężarowych poprzez ich realizację w ramach poszczególnych działek budowlanych, w ilości wynikającej z działalności produkcyjnej lub gospodarczej, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
  - a) rurami Ø100 z istniejącego wodociągu w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej;
  - b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych:
  - a) rurami Ø200+300 w systemie grawitacyjnym i Ø90+110 w systemie tłocznym, do istniejącego i projektowanego komunalnego systemu kanalizacyjnego w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej,
  - b) ścieki poprodukcyjne, przed ich wpustem do komunalnego systemu kanalizacyjnego, należy poddać obróbce podczyszczenia w ramach poszczególnych zakładów produkcyjnych lub/i usługowych.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych:
  - a) z nawierzchni drogowych – rurami Ø250+350 do istniejącego i projektowanego komunalnego systemu kanalizacyjnego w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach elementarnych planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Usuwanie, segregacja, wywóz i unieszkodliwianie odpadów stałych – w systemie komunalnej gospodarki odpadami; obowiązującej na terenie gminy Międzyzdroje.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – w systemie ogrzewania indywidualnego z dopuszczeniem zastosowania paliw: ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej (solary dachowe), energii geotermalnej itp. – na zasadach określonych w przepisach Prawa energetycznego.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych SN kablowych w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej oraz poprzez tereny oznaczone na planie

- symbolami: 02KPJ-I i 03KPJ-I oraz 01KD-Z – na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej na terenach 5P i 6P,UH pod warunkiem zapewnienia zgodności z przepisami odrębnymi; poprzez projektowane, wbudowane, stacje elektroenergetyczne SN/NN oraz projektowaną sieć elektroenergetyczną NN kablową – na zasadach określonych w przepisach Prawa energetycznego; dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej oraz montaż urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Zaopatrzenie w gaz dla celów grzewczych i bytowych – z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej oraz poprzez tereny oznaczone na planie symbolami: 02KPJ-I i 03KPJ-I oraz 01KD-Z – na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się budowę sieci gazowej na terenach 5P i 6P,UH pod warunkiem zapewnienia zgodności z przepisami odrębnymi.
  - 8) Zaopatrzenie telekomunikacyjne :
    - a) z istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej i miejskiej centrali dostępowej w Międzyzdrojach poprzez projektowaną kanalizację telefoniczną,
    - b) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ich przepisów odrębnych;
  - 9) Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, wyłącznie w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
  - 10) Zasady przebiegu projektowanych sieci (ideogramy przebiegu) pokazane są na rysunku planu.
- § 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów planu za wyjątkiem obiektów zaplecza placów budów na czas ich trwania
- § 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, związaną ze zmianą wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się w Rozdziale 4 – przepisach końcowych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

§ 14.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P** o pow. 0,9116 ha, **2P** o pow. 0,6327 ha i **3P** o pow. 0,1909 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy:

- 1) przeznaczenie terenu: pod zabudowę produkcyjno-składowo-magazynową i działalności produkcyjno-usługowej, z dopuszczeniem zabudowy: produkcyjnej, magazynowej, gospodarczej, warsztatowej, składowej, biurowej, usługowej, administracyjnej, myjni samochodowych, garaży, parkingów, placów gospodarczych, nawierzchni utwardzonych, montażu urządzeń, małej architektury;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wielkości terenów – zgodnie wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu
  - b) wielkości działek budowlanych – minimum 950 m<sup>2</sup> przy froncie działki o minimalnej szerokości 30,0 m,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV i innych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej lub sanitarnej lub telekomunikacyjnej – o wielkości minimum 50 m<sup>2</sup>,
  - d) podziały geodezyjne dopuszczone są pod warunkiem zapewnienia do nowo wydzielonych działek zjazdów i dojazdów z terenów przyległych dróg publicznych na obszarze planu oraz/lub z terenów dróg publicznych obszarów przyległych do granicy terenów planu,
  - e) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 60%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – minimum 10%,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: – 4,00 m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 7WP; – 5,00 m od linii rozgraniczenia z pozostałymi terenami; – po obrysach zewnętrznych istniejących budynków,
  - h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych – zgodnie z zapisem w § 11.1 punkty 5) i 6),
  - i) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych w granicach działki w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej dwóch pojemników,
  - j) dopuszcza się grodzenie działek ogrodzeniami: od strony dróg publicznych o wysokości do 1,50 m z elementów metalowych i/lub drewnianych, o strukturze ażurowej, bez podmurówek i/lub w formie żywopłotów; – od strony ciągów pieszo-jezdnych i pomiędzy działkami o wysokości do 2,00 m z materiałów dowolnych łącznie z prefabrykowanymi elementami betonowymi i żelbetowymi,

- 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowa istniejąca – do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki i wprowadzenia nowej zabudowy;
    - b) zabudowa projektowana:
      - rodzaj zabudowy – budynki wolno stojące, wiaty,
      - ilość kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,
      - wysokość budynku – do 12,0 m n.p.t.,
      - dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2P i 3P obowiązują ustalenia związane z zagrożeniem powodziowym zgodnie z zawartymi w § 9,
      - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
      - dachy – płaskie, stropodachy, z dopuszczeniem: tarasów, attyk i pokryć biologicznie czynnych,
      - na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m od poziomu stropodachu – takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, czerpnie i wyrzutnie powietrza, świetliki, balustrady, a także lokalizacje masztów, stacji przekąźnikowych i urządzeń teletechnicznych;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej – zjazdu i dojścia do drogi publicznej poprzez przyległe ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami 02KPJ-I i 03KPJ-I; przez teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem 1P ustala się służebność przejścia i przejazdu do obsługi konserwacyjnej terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7WP;
  - 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 11 ust.2. poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową i deszczową, elektroenergetyczną NN, gazową i kanalizacji telefonicznej w przyległych ciągach pieszo-jezdnych; dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4P** o pow. 0,2107 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy:
- 1) przeznaczenie terenu: pod zabudowę usługową – stacja paliw z myjnią samochodową, handlem i gastronomią, z dopuszczeniem zabudowy: produkcyjnej, magazynowej, gospodarczej, warsztatowej, składowej, biurowej, usługowej, garaży wielostanowiskowych, parkingów, placów gospodarczych, nawierzchni utwardzonych, montażu urządzeń, małej architektury;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem na rysunku planu,
    - b) wielkość działki budowlanej – zgodnie z istniejącym wydzieleniem,
    - c) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu – maksimum 60%,
    - d) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – minimum 5%,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: – 5,00 m od linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne,
    - f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych – zgodnie z zapisem w § 12 ust.1 pkt 4. lit.a, b i c oraz pkt 5,
    - g) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych w granicach działki w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej dwóch pojemników,
    - h) dopuszcza się grodzenie działki ogrodzeniami: – od strony drogi publicznej (ul. Nowomyśliwskiej) o wysokości do 1,50 m z elementów metalowych i/lub drewnianych, o strukturze ażurowej, bez podmurówek i/lub w formie żywopłotów; – od strony ciągu pieszo-jezdnego i pomiędzy sąsiadami o wysokości do 2,00 m z materiałów dowolnych łącznie z elementami prefabrykowanymi betonowymi i żelbetowymi,
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowa istniejąca – do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki,
    - b) zabudowa projektowana:
      - rodzaj zabudowy – budynki wolno stojące, wiaty,
      - ilość kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
      - zakaz podpiwniczenia budynków,
      - wysokości budynków – do 6,0 m n.p.t.,
      - nakazuje się ustalenia związane z zagrożeniem powodziowym zgodnie z zawartymi w § 9,
      - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

- dachy – płaskie, stropodachy, z dopuszczeniem: tarasów, attyk, pokryć biologicznie czynnych,
  - na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek o wysokości nie przekraczającej 1,5 m od poziomu stropodachu – takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, świetliki, czerpnie i wyrzutnie powietrza i balustrady; nie dopuszcza się lokalizacji masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: zjazd i dojście do drogi publicznej z przyległych ciągów komunikacyjnych - drogi wojewódzkiej nr 102 – ul. Nowomyśliwskiej i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 03KPJ-I;
  - 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 11 ust. 2. poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową i deszczową, elektroenergetyczną NN, gazową i kanalizacji telefonicznej w przyległych ciągach pieszo-jezdnych; dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5P** o pow. 5,6542 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy:

- 1) przeznaczenie terenu: pod zabudowę produkcyjno-składowo-magazynową, usługową i działalności produkcyjno-usługowej; obecnie teren zamkniętego składowiska odpadów; dopuszcza się możliwość, po upływie 50 lat od daty wydania Decyzji Starosty Kamieńskiego z dnia 26.08.2003r. znak: BOŚ.AS.7167-2/2003, lokalizację awaryjnego lądowiska śmigłowców; dopuszcza się montaż urządzeń budowlanych, budowę przepuszczalnych dla wód opadowych nawierzchni utwardzonych i wolno stojących urządzeń technicznych; użytkowanie terenu pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania zgodnie z wymogami ekspertyz zatwierdzonych przez Wojewódzką Komendę Straży Pożarnej i Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną, z ograniczeniami wynikającymi z warunków bezpieczeństwa użytkowania ze względu na aktualny stan sanitarny, ochrony pożarowej i geotechniczny terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
  - b) do czasu określonego w przepisach odrębnych, ogranicza się zagospodarowanie terenu zamkniętego składowiska odpadów, z zakazem wykonywania wykopów, nawierzchni utwardzonych, montażu urządzeń, budynków, instalacji naziemnych i podziemnych, z wyłączeniem instalacji związanych z funkcjonowaniem i rekultywacją zamkniętego składowiska; dopuszcza się prowadzenie prac rekultywacyjnych w kierunku budowlanym, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych; dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej,
  - c) dla części terenu w obszarze zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9,
  - d) zasady kształtowania zagospodarowania:
    - wielkości działek wtórnego podziału – minimum 1 000 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV i innych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej lub sanitarnej lub telekomunikacyjnej – o wielkości minimum 50 m<sup>2</sup>,
    - podziały geodezyjne dopuszczone są pod warunkiem zapewnienia do nowo wydzielonych działek zjazdów i dojść z terenów przyległych dróg publicznych na obszarze planu oraz/lub z terenów dróg publicznych obszarów przyległych do granicy terenów planu,
    - szerokości frontów działek wtórnego podziału – minimum 17,0 m,
    - granice działek i ich położenie w stosunku do dróg publicznych – zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych,
    - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ±1°,
    - przed podjęciem zamierzeń inwestycyjnych na terenie obowiązuje każdorazowo nakaz opracowania ekspertyz geotechnicznych oraz sanitarnych podłoża, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,
    - udział powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu – maksimum 50%,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – minimum 50%,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: – 5,00 m od linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 02KPJ-I oraz – 10,00 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 01KD-Z,

- miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych – zgodnie z zapisem w § 12 ust.1 pkt 4. lit.a, b i c oraz pkt 5,
  - miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych w granicach działki w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej dwóch pojemników,
  - dla nawierzchni utwardzonych (dróg i placów) zapewnić pełną przepuszczalność wód opadowych do gruntu,
  - dopuszcza się grodzenie działki ogrodzeniami: – od strony drogi publicznej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Z) o wysokości do 1,50 m z elementów metalowych i/lub drewnianych, o strukturze ażurowej, bez podmurówek i/lub w formie żywoplotów; – od strony ciągu pieszo-jezdnego i pomiędzy sąsiadami o wysokości do 2,00 m z materiałów dowolnych łącznie z elementami prefabrykowanymi betonowymi i żelbetowymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy :
- rodzaj zabudowy – budynki wolno stojące, wiaty,
  - ilość kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - zakaz podpiwniczenia budynków,
  - wysokość budynku – do 4,0 m n.p.t.,
  - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
  - dachy – płaskie, stropodachy, z dopuszczeniem: tarasów, attyk, pokryć biologicznie czynnych,
  - dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń technicznych o wysokości do 3,0 m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się utwardzenie nawierzchni;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: zjazd i dojście do drogi publicznej z przyległych ciągów komunikacyjnych – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Z i poprzez ciąg pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 02KPJ-I;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 11 ust.2. poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową i deszczową, elektroenergetyczną NN, gazową i kanalizacji telefonicznej w przyległych ciągach komunikacyjnych (01KD-Z i 02KPJ-I); dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej łącznie z systemem rowów melioracyjnych – zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

**4.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6P,UH** o pow. 1,1948 ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy:

- 1) przeznaczenie terenu: pod zabudowę centrum handlowo-usługowego (także wielkopowierzchniowego) i produkcyjno-składowo-magazynową, z dopuszczeniem gospodarczej, warsztatowej, stacji paliw, budynków usług motoryzacyjnych, składów, administracyjno-biurowej, myjni samochodowych, garaży wielostanowiskowych i wielopoziomowych, parkingów, placów gospodarczych i manewrowych, nawierzchni utwardzonych, montażu urządzeń, małej architektury;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
  - b) dla części terenu w obszarze zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9,
  - c) docelowo, w ramach spójnej koncepcji zagospodarowania:
    - wielkości działek wtórnego podziału z przeznaczeniem dla terenu handlu wielkopowierzchniowego – minimum 8 000 m<sup>2</sup>,
    - wielkości działek wtórnego podziału z przeznaczeniem na tereny zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej – minimum 1 000 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV i innych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej lub sanitarnej lub telekomunikacyjnej, w tym pod budowę sieci podziemnych – o wielkości minimum 50 m<sup>2</sup>,
    - podziały geodezyjne dopuszczone są pod warunkiem zapewnienia do nowo wydzielonych działek zjazdów i dojazdów z terenów przyległych dróg publicznych na obszarze planu oraz/lub z terenów dróg publicznych obszarów przyległych do granicy terenów planu,
    - szerokości frontów działek wtórnego podziału – minimum 12,0 m,
    - granice działek i ich położenie w stosunku do dróg publicznych – zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych,
    - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż ±1°,
    - przed podjęciem zamierzeń inwestycyjnych na terenie obowiązuje każdorazowo nakaz



opracowania ekspertyz geotechnicznych podłoża, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,

- udział powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu – maksimum 60%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – minimum 10%,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: – 5,00 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 102 (ul. Nowomyśliwskiej) i ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 03KPJ-I oraz – 10,00 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 01KD-Z,
  - miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych – zgodnie z zapisem w § 12 ust.1 pkt 4. lit.a, b i c oraz pkt 5,
  - miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych w granicach działki w ilościach – 1 miejsce dla co najmniej dwóch pojemników,
  - dla nawierzchni utwardzonych (dróg i placów) zapewnić pełną przepuszczalność wód opadowych do gruntu,
  - dopuszcza się grodzenie działki ogrodzeniami: – od strony drogi publicznej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Z) o wysokości do 1,50 m z elementów metalowych i/lub drewnianych, o strukturze ażurowej, bez podmurówek i/lub w formie żywopłotów; – od strony ciągu pieszo-jezdnego i pomiędzy sąsiadami o wysokości do 2,00 m z materiałów dowolnych łącznie z elementami prefabrykowanymi betonowymi i żelbetowymi,
  - dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- rodzaj zabudowy – budynki wolno stojące dopuszcza się łączenie budynków w zwarty kompleks zabudowy,
  - ilość kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - wysokości budynków – do 15,0 m n.p.t.,
  - nakazuje się ustalenia związane z zagrożeniem powodziowym zgodnie z zawartymi w § 9.,
  - szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
  - powierzchnia sprzedaży – do 10 000 m<sup>2</sup>,
  - dachy – płaskie, stropodachy, z dopuszczeniem: tarasów i attyk,
  - na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek o wysokości nie przekraczającej 1,5 m od poziomu stropodachu – takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, świetliki, czerpnie i wyrzutnie powietrza i balustrady; nie dopuszcza się lokalizacji masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: zjazd i dojście do drogi publicznej z przyległych ciągów komunikacyjnych - drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD-Z i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 03KPJ-I; dopuszcza się budowę zjazdu i dojścia na teren z drogi publicznej – ul. Nowomyśliwskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z zawartymi w § 11 ust. 2. poprzez sieci: wodociągową, kanalizacyjną ściekową i deszczową, elektroenergetyczną NN, gazową i kanalizację telefoniczną w przyległych ciągach komunikacyjnych (01KD-Z i 03KPJ-I); dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7WP** o pow. 0,0239 ha, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: ciek wodny – rów melioracyjny do zachowania z zakazem zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem na rysunku planu,
  - b) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – 0%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – 100%,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: ustala się służebność przejścia i przejazdu przez teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem 1P;
- 4) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – bez określania zasad – infrastruktura techniczna nie występuje;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi

w § 5.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **8L** o pow. 0,5120 ha i **9L** o pow. 0,5707 ha, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy nadleśnictwa Międzyzdroje – do zachowania z zakazem zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - d) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem na rysunku planu,
  - e) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – 0%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – 100%,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: ustala się dojazd i dojście z drogi publicznej – przedłużenia terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KD-Z;
- 4) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – bez określania zasad – infrastruktura techniczna nie występuje;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KD-Z** o pow. 0,5862 ha, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – projektowana droga publiczna klasy zbiorczej – korytarz infrastruktury;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
  - b) fragment drogi przelotowej o szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,00m,
  - c) nakaz wbudowania dwukierunkowego ciągu rowerowego,
  - d) dopuszcza się wbudowanie przyjezdniowych zatok postojowych dla samochodów osobowych oraz lokalizację elementów małej architektury ulicznej,
  - e) dla części terenu w obszarze zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9.,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: włączenie do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 102 (ul. Nowomyśliwskiej) przylegającej do granicy opracowania planu od strony wschodniej;
- 4) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – zgodnie z zawartymi w § 11.2; dopuszcza się budowę nowej infrastruktury i sieci elektroenergetycznej i gazowej w granicach terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02KPJ-I** o pow. 0,1992 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny – korytarz infrastruktury,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
  - c) plac do zawracania – 17,0x16,0 m;
  - d) pieszo-jezdni o szerokości 6,00 m i nawierzchni szutrowej; dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną, łatwo rozbieralną,
  - e) dopuszcza się oświetlenie ciągu lampami typu ulicznego,
  - f) dopuszcza się wprowadzenie pasów zieleni o szerokościach 0,5+3,5 m po obu stronach pieszo-jezdni;
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: włączenie do drogi publicznej z terenu ul. Polnej przylegającej do granicy opracowania planu od strony północnej; dopuszczenie ruchu pojazdów wyłącznie dla obsługi posesji i pojazdów specjalnych;
- 3) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – zgodnie z zawartymi w § 11 ust.2; dopuszcza się budowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej i gazowej w granicach terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **03KPJ-I** o pow. 0,0891 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 2) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny – korytarz infrastruktury,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość terenu – zgodnie z istniejącym wydzieleniem i wymiarowaniem na rysunku planu,

- b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 6,0 m,
- c) plac do zawracania – 17,0x17,0 m;
- d) pieszo-jezdnia o szerokości 6,00 m i nawierzchni szutrowej; dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną, łatwo rozbieralną,
- e) dopuszcza się oświetlenie ciągu lampami typu ulicznego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – kołowej i pieszej: włączenie do drogi publicznej z terenu ul. Polnej przylegającej do granicy opracowania planu od strony północnej; dopuszczenie ruchu pojazdów wyłącznie dla obsługi przyległych posesji i pojazdów specjalnych;
- 5) zasady przebiegu infrastruktury technicznej – zgodnie z zawartymi w § 11.2; dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury elektroenergetycznej i gazowej w granicach terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – zgodnie z zawartymi w § 5.

#### Rozdział 4

#### Przepisy końcowe

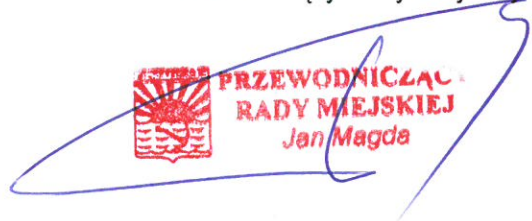
**§ 15.1.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w ilości 0,9173 ha w oparciu o decyzję Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WRiR-I.7151.15.2013.EN z dnia 9 października 2013 r.

2. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: L, KD-Z i KPJ-I oraz 30% – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P i UH.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

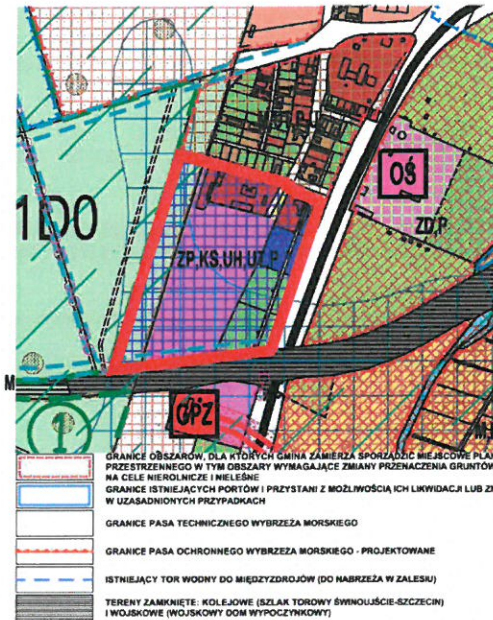


PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Jan Magda



Załącznik Nr 2 do Uchwały XIX/189/16 Rady Miejskiej w MIĘDZYZDROJACH z dnia 3.03.2016 roku  
 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje

RADA MIEJSKA  
 w MIĘDZYZDROJACH



PRZEZNACZENIE TERENÓW

[Symbol]	TERENY BUDOWLANE
[Symbol]	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ISTNIEJĄCE
[Symbol]	TERENY KOMUNIKACYJNE (PARKINGOWE, KOLEJOWE) - ISTNIEJĄCE
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
[Symbol]	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
[Symbol]	TERENY HODOWLANE - ISTNIEJĄCE
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
[Symbol]	TERENY USŁUG SPORTOWO-REKREACYJNYCH - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TURYSTYKI - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
[Symbol]	TERENY CEMENTARNE - ISTNIEJĄCE
[Symbol]	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, SĄDÓW - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
[Symbol]	TERENY PARKÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ - ISTNIEJĄCE

FUNKCJA TERENU

KS	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA - PARKINGI
M	MIESZKANIOWA - JEDNORODZINNA I WIELORODZINNA
P	PRODUKCYJNO-SKŁADOWO-MAGAZYNOWA ORAZ PRODUKCYJNO-USŁUGOWA (RZEMIEŚNICZA)
PW	PORTOWA - PRZYSTANIE JACHTOWE (ŻEGLARSKIE)
SH	FARMA STRUSI
U	USŁUGOWA - HANDEL DROBNY, GASTRONOMIA, DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ, ITP.
UH	USŁUGOWA - HANDEL WIELKOPOWIERZCHNIOWY
UK	USŁUGOWA - KULTU RELIGIJNEGO I KULTUROWEGO (GALERIE, MIĘDZYNARODOWY DOM KULTURY, AMFITEATR ITP.)
UD	USŁUGOWA - OŚWIATY (PRZEDSZKOLA, SZKOŁY, MUZEJA)
US	USŁUGOWA - SPORTU I REKREACJI (STADION MIEJSKI, KORTY TENISOWE ITP.)
UT	USŁUGOWA - TURYSTYKI (PENSJONATY, MOTELE, OŚRODKI WYPOCZYNKOWE ITP.)
UTM	USŁUGOWA - WIELOFUNKCYJNE OBIEKTY WYSOKIE I WYSOKOŚCIOWE (HOTELOWO-MIESZKANIOWE)
UZ	USŁUGOWA - SŁUŻBY ZDROWIA (PRZYCHODNIA, POGOTOWIE RATUNKOWE, ZAKŁAD PRZYRODO-LECZNIICZY)
ZC	ZIELEŃ - CEMENTARZE ISTNIEJĄCE (CZYNNE I ZAMKNIĘTE)
ZD	ZIELEŃ - RODZINNE OGRODY DZIAŁKOWE
ZP	ZIELEŃ - URZĄDZONA (PARKI, SKWERY)

[Symbol]	GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
ZP,KS,UH,UT,P	OKREŚLENIE WIODĄCYCH FUNKCJI PLANU

OZNACZENIA :

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

[Symbol]	UJĘCIA WODY, STACJE UZDATNIANIA WODY
[Symbol]	KORYTARZ TECHNICZNY DLA SIECI GAZOWYCH WYSOKIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCEJ I PR
[Symbol]	STACJA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCA
[Symbol]	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN (110 kV) - ISTNIEJĄCE Z KORYTARZEM TECHNICZNYM
[Symbol]	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ORAZ PODSTACJA PROSTOWNIKOWA TRAKCJI ELEKTRYCZNE
[Symbol]	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW - ISTNIEJĄCE

WODY POWIERZCHNIOWE I ELEMENTY HYDROGEOLOGICZNE

[Symbol]	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH: RZĘKI, KANAŁY I WODY MORSKIE, JEZIORA, OCZKA W
[Symbol]	OBZAR STREFY ZAGROŻENIA POWODZIĄ WODĄ 1%
[Symbol]	GRANICE OBSZARU GŁÓWNOGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP 102 "WOLIN"
[Symbol]	GRANICE STREFY OCHRONNEJ GZWP 102 "WOLIN"
[Symbol]	GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
[Symbol]	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

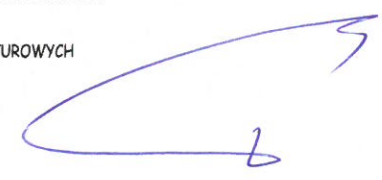
KOMPLEKSY PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ GLEB

[Symbol]	GRUNTY ORNE (KL. IVa i IVb)
[Symbol]	UŻYTKI ZIEŁONE (LAKI KL. IV, PASTWISKA KL. IV, V i VI)
[Symbol]	NIEUŻYTKI (W TYM GRUNTY ORNE KL. V i VI)
[Symbol]	GRUNTY POCHODZENIA ORGANICZNEGO

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

[Symbol]	LASY NADLEŚNICTWA MIĘDZYZDROJE I WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
[Symbol]	LASY OCHRONNE NADLEŚNICTWA MIĘDZYZDROJE: 1 - WODOCHRONNE; 2 - STANOWIĄCE OSTOJE ZWIERZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GA 3 - GLEBOCHRONNE
[Symbol]	OBZARY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
[Symbol]	ZAGRODA POKAZOWA ZUBRÓW
[Symbol]	OTULINA WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
[Symbol]	STREFY OCHRONY GATUNKOWEJ
[Symbol]	OSTOJE ZWIERZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GATUNKOWEJ
[Symbol]	OBZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA PLB32002 - DELTA ŚWINY
[Symbol]	OBZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA PLB32009 - ZALEW SZCZĘCINSKI
[Symbol]	OBZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA PLB99003 - ZATOKA POMORSKA I OBZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLIŚKOWA PLH990002 - OSTOJA NA ZATOCIE POA
[Symbol]	OBZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLIŚKOWA PLH320018 - UJŚCIE ODRY I ZALEW ŚD
[Symbol]	OBZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLIŚKOWA PLH320019 - WOLIN I UZNAM
[Symbol]	WAŻNIEJSZE SIEDLIŚKA PRZYRODNICZE NATURA 2000 Z ICH KODAMI KLASYFIKACJI
[Symbol]	WAŻNIEJSZE STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT
[Symbol]	WAŻNIEJSZE STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN WAŻNIEJSZE STANOWISKA CENNYCH GATUNKÓW ROŚLIN W NADLEŚNICTWIE MIĘDZYDR
[Symbol]	POMNIKI PRZYRODY: POJEDYNCZE DRZEWIA, GRUPY DRZEW
[Symbol]	ISTNIEJĄCA ALEJA - DO ZACHOWANIA
[Symbol]	ISTNIEJĄCE CENNE DRZEWIA - DO ZACHOWANIA

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH



**Załącznik Nr 2 do Uchwały XIX/189/16 Rady Miejskiej w MIĘDZYDROJACH z dnia 3.03.2016 roku**  
**Wyrusze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje**

**Wy ciąg z ustaleń studium str.138÷142**

**17.1.1. K3 – tereny usług komunikacyjnych – parkingi**

Służą funkcjom podstawowa – parkingi i garaże w lokalostanowiskowe, dodatkowo – myjnie dla samochodów osobowych, diagnostyka, naprawy i przeglądy w terenie, stacje wjazdowe – dopuszcza się parkowanie autokarów i samochodów ciężarowych.

**17.1.4. P – tereny produkcyjno-składowe o małych powierzchniach oraz działalności produkcyjno-usługowej**

Służą lokalizowaniu zakładów produkcyjnych (przemysłu lekkiego), składów i magazynów, a także warsztatów rzemieślniczych.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- zakładów produkcyjnych, magazynów i składów wszelkich rodzajów oraz warsztatów rzemieślniczych (o uciążliwości zamkniętej) w granicach terenu lokalizacji, o ile te w wyniku swej działalności nie ograniczają dopuszczalnego w studium użytkownika sąsiednich terenów,

- obiektów związanych z obsługą komunikacyjną i ruchu turystycznego (miejsc obsługi podróżnych, stacje paliwowe),

- obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu produkcji, składów i magazynów w elektryczność, telekomunikację, gaz, ciepło, wodę (w tym awaryjne ujęcia wody pitnej), urządzenia odprowadzające ścieki,

Zasady zagospodarowania:

- wielkość działek dostosowana do potrzeb przedsięwzięcia inwestycyjnego – minimum 1,000m<sup>2</sup> (dopuszcza się stosowanie mniejszych działek – należących własności),
- powłoka zabudowy działki – do 50%,
- powłoka zieleni biologicznej czynna – minimum 20%,
- wysokość projektowanej zabudowy od 15 m od poziomu terenu,
- z uwagi na możliwość wystąpienia uciążliwości inwestycji dla środowiska obowiązuje wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody.

**17.1.8. UH – tereny usług handlu wielko powierzchniowego**

Służą funkcjom związanym z obsługą mieszkańców i turystów także spoza terenu gminy.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów kultury – np. kin wielosabwowych,
- obiektów drobnej wytwórczości (nieuciążliwej), gastronomii, itp.
- obiektów i urządzeń socjalnych i sanitarnych (ustępów publicznych),
- stacji paliw,
- garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, lokalizowanych na własnej działce,
- myjni samochodowych,

- obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów zabudowy usługowej w elektryczność, telekomunikację, gaz, ciepło, wodę (w tym awaryjne ujęcia wody pitnej), urządzenia odprowadzające ścieki,

- ulice i kładki obsługujące go,

- terenów zielonych i rekreacyjnych (biologicznej)

- minimalna powierzchnia działki – 8,000 m<sup>2</sup>,

- powłoka zabudowy działki – do 40%,

- powłoka zieleni biologicznej czynna – minimum 10%,

- projektowane obiekty handlowe o powierzchni użytkowej łącznej minimum 2,000 m<sup>2</sup>,

- wysokość zabudowy uzależniona od przeznaczenia obiektu i rodzaju działki o usługowej, handlowo-usługowej, lecz nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne.

Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.

**17.1.12. UT – tereny usług turystycznych**

Służą przede wszystkim wypoczynkowi i rekreacji indywidualnej oraz masowej, w postaci terenowej oraz kubaturowej.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków rekreacji indywidualnej,
- budynków pensjonatowych,
- małych hoteli (do 200 miejsc noclegowych),
- sanatoria,

- mieszkań dla wieloosobowej pensjonatów,

- sklepów, obiektów gastronomicznych i innych dla zaopatrzenia tego terenu,

- garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce,

- obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów obsługi turystyki w elektryczność, telekomunikację, gaz, ciepło,

- wodę (w tym awaryjne ujęcia wody pitnej), urządzenia odprowadzające ścieki

- ulice i kładki obsługujące go,

- zieleni ogólnodostępnej,

- ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10-ciu miejsc,

- w szczególności na terenach obsługi turystyki dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, z zaleceniem adaptacji na funkcje zgodne z kategorią terenu,

- na terenach obsługi turystyki lub ich części, ze względu na ograniczoną pojemność rekreacyjną i intensywność wykorzystania terenu, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatowych i hotelowych.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały XIX/189/16 Rady Miejskiej w MIĘDZYZDROJACH z dnia 3.03.2016 roku  
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje**

Dla funkcji zabudowy rekreacyjnej indywidualnej ustala się parametry jak dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla zabudowy pensjonatowej, hotelowej oraz schronisk, campingów i stanic ustala się:

- wielkość powierzchni działki dostosowana do ilości miejsc pobytowych,
- pow. zieleni zabudowy działki – do 40%.
- pow. zieleni biologicznie czynna – minimum 40%.
- maksymalna wysokość zabudowy – do 13,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w poddaszu.
- stanoiska parkingowe – 1 na 4 miejsca pobytowe.

Dla terenów przywodnych należy zachować swobodny dostęp do wody – pas minimum 1,5 m.

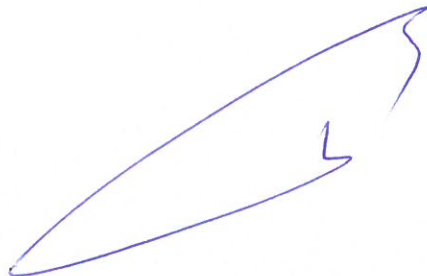
**ZP – tereny zieleni urządzonej**

Parki, skwery oraz ogrody zieleni naturalnej, istniejące (np. wzdłuż doliny Tiszolągowskiej) – do dalszego użytkowania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz dóbr kultury. Projektowane – do wykorzystania istniejącej zieleni z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej typu rezydencjalnego. Na terenach wzdłuż promenady dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych z wykorzystaniem stropodachów na cele zieleni i elementów rekreacyjnych.

...

Zapisy symboli na rysunku podstawowym „Studium” oznaczają:

- a) Symbol pojedynczy np. „M” oznacza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zbiorowego zamieszkania, stosownie do definicji stosowanych w prawie budowlanym. Takie same ustalenia dotyczą innych symboli występujących pojedynczo np. „UT” – usługi turystyczne ....
- b) Symbol w formie np. „M,U, ...” – oznacza, że funkcje na danym terenie mogą występować w formie przeważającej lub równoważnej. Oznacza to że funkcja określona jako pierwsza może dominować, a druga i następna będzie uzupełniającą lub odwrotnie, w zależności od potrzeb w tym zakresie; dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej lub kilku z funkcji.
- c) Symbol w formie „lamanej” np. „M/U” – oznacza, że podstawową jest funkcja wymieniona w pierwszej kolejności o wielkości min. 60%, a funkcja(je) na drugim miejscu jest dopuszczalna w wielkości nie przekraczającej 40% powierzchni terenu; dopuszcza się możliwość zaniechania jednej lub kilku z funkcji występującej na drugim miejscu.








w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„C. H. Galeria Przy Wjeździe” w Międzyzdrojach

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz.774, poz.1265, poz. 1434, poz.1713, poz.1777, poz. 1830, poz.1890) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

W wyniku wyłożenia, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach, do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16.11.2015 r. do 14.12.2015 r., tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie wyłożenia, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 11.01.2016 r., że nie wniesiono żadnych uwag, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.





w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„C. H. Galeria Przy Wjeździe w Międzyzdrojach”

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz.774, poz.1265, poz. 1434, poz.1713, poz.1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga co następuje:

**§ 1.1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym komunikacji) służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późniejszymi zmianami) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:

- 1) budowę fragmentu ogólnodostępnej drogi publicznej 01KD-Z, klasy zbiorczej – korytarza infrastruktury, o powierzchni 5.862 m<sup>2</sup>,
- 2) budowę ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego 02KPJ-I – korytarza infrastruktury, o powierzchni 1.992 m<sup>2</sup>,
- 3) budowę sieci wodociągowej min. Ø100 o łącznej długości ok. 530 mb,
- 4) budowę sieci kanalizacji ściekowej grawitacyjnej min. Ø200 o łącznej długości ok. 500 mb,
- 5) budowę przepompowni ścieków komunalnych,
- 6) budowę sieci tłocznej Ø90 kanalizacji ściekowej o łącznej długości ok. 350 mb,
- 7) budowę sieci kanalizacji wód opadowych min. Ø250 o łącznej długości ok. 520 mb,
- 8) budowę kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) o łącznej długości ok. 335 mb,
- 9) budowę sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (NN) o łącznej długości ok. 485 mb,
- 10) budowę oświetlenia ze sterowaniem zmierzchowym we wszystkich ciągach komunikacyjnych o łącznej długość ok. 970 mb.

**§ 2.** Sposób realizacji ww. zadań własnych gminy – zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawami: prawo budowlane, prawo energetyczne, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

**§ 3.** Zasady finansowania ww. zadań własnych gminy:

- 1) Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami) przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.
- 2) Zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej wskazane w § 1 ust. 2 pkt 1+7 oraz 10 finansowane będą przez budżet gminy i/lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
- 3) Zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej wskazane w § 1 ust. 2 pkt 8+9 finansowane będą w sposób określony w art. 7 Ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).



UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR XIX/189/16  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH  
Z DNIA 3.03.2016 r. roku

Plan miejscowy, zainicjowany Uchwałą Nr III/013/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” na obszarze obejmującym część obrębu nr 16 i 19 jednostki ewidencyjnej gm. Międzyzdroje i m. Międzyzdroje, opracowany został w granicach ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonym Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 roku.

Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu wynika z ustaleń Studium oraz jego położenia w części na gruntach leśnych, sklasyfikowanych jako Ls-V, których zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, zgodnie z art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, można dokonać wyłącznie w drodze sporządzenia planu miejscowego, po uzyskaniu zgody Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (decyzja z dnia 9 października 2013 r. znak: WRiR-I.7151.15.2013.EN).

Niniejszym stwierdzam nienaruszalność ustaleń generalnych zawartych w Studium dla stref funkcjonalnych – kierunków zagospodarowania i przeznaczenia terenów, oznaczonych na rysunku studium ciągiem symboli: ZP,KS,UH,UT,P (o powierzchni 9,70 ha) – z ustaleniami zawartymi w projekcie planu dla terenów: produkcyjno-składowo-magazynowych i działalności produkcyjno-usługowej (w tym: zieleni urządzonej porekultywacyjnej po byłym składowisku odpadów komunalnych, składowiska materiałów budowlanych, zakładu ochrony środowiska, warsztatu samochodowego, stacji paliw, myjni samochodowej, itp.), produkcyjno-składowo-magazynowego i usług handlu wielkopowierzchniowego oraz bałtyckiego parku miniatur, z parkingami dla samochodów osobowych i autokarów wraz z elementami towarzyszącymi – tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Szkielet komunikacyjny planu stanowi fragment projektowanej drogi publicznej, klasy zbiorczej.

Ustalone w planie: minimalne powierzchnie działek budowlanych oraz wskaźniki zabudowy, t.j. określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni zabudowy, szerokości ścian frontowych, wysokości zabudowy i rodzajów dachów, mają na celu zapewnienie jednorodnego wizerunku kompozycyjno-architektonicznego kompleksu zabudowy, decydującego o ładzie przestrzennym tego obszaru miejscowości i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Jednocześnie ze względu na ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i estetycznych, ustala się znaczny wskaźnik powierzchni niezabudowanej – biologicznie czynnej.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i sporządzony jest w formie uchwały Rady Miejskiej z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Załącznikami do uchwały są także: wyrys i wypis ze Studium (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu po jego wyłożeniu do wglądu publicznego (załącznik nr 3) oraz rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania (załącznik nr 4).

Plan opracowano na wórniku – elektronicznej kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

W planie określono:

- przeznaczenia terenów;
- sposoby zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy;
- zasady obsługi komunikacyjnej terenów;
- zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
- zasady ochrony środowiska i przyrody;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną tj. opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku jej sprzedaży, w okresie 5 lat od daty uprawomocnienia się planu; stawki procentowe dla terenów oznaczonych w planie symbolami KD-Z i KPK-I, mimo wzrostu wartości tych nieruchomości (w części zmiana przeznaczenia gruntu z leśnego na nieleśny), z tytułu konieczności wykonania podstawowych sieci uzbrojenia terenu umożliwiających

przyszłą zabudowę terenów objętych planem (i nie tylko), jako inwestycji ogólnospołecznych, przyjmuje się w wysokości 0%.

Ustalenia planu uwzględniają wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu na terenach strefy inwestycyjnej, poprzez ustalenie wymogów wzajemnego oddziaływania i zasad ochrony w oparciu o opracowania branżowe: ekofizjografię i prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona w trybie opracowywania planu prognoza oddziaływania na środowisko, w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, wykazała, że realizacja ustaleń planu generalnie nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

W procesie opracowywania projektu planu uwzględnione zostały wszystkie obowiązujące przepisy prawa – ustaw i rozporządzeń, w szczególności ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj.: Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późniejszymi zmianami), a także ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.: Dz. U. z 2013 r. poz.1205, z późniejszymi zmianami).

Procedura formalno-prawna projektu planu prowadzona była zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz.1587) i jest udokumentowana w formie zbioru dokumentów formalno-prawnych w tomach 1.1, 1.2 i 2 dokumentacji planu.

