

**UCHWAŁA NR ...../.....2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH**  
**z dnia ..... 2020 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy „Kawczej Górze” obejmującego działki oznaczone numerami: 439 i 160/5 obrębu 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje.**

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

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/426/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy „Kawczej Górze” obejmującego działki oznaczone numerami: 439 i 160/5 obrębu 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje przy „Kawczej Górze” obejmujący działki oznaczone numerami: 439 i 160/5 obrębu 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o łącznej powierzchni około 2,293 ha, położony we wschodniej części miasta, pomiędzy ulicą Campingową a ulicą Zwycięstwa, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego i parametrów zagospodarowania, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy „Kawczej Górze” obejmujący działki oznaczone numerami: 439 i 160/5 obrębu 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje*”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) symbole i oznaczenia terenu;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy;

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 2° do 19°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

- 3) **miejscu noclegowym** – należy przez to rozumieć jeden pokój w hotelu lub apartamencie;
- 4) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć różne formy kombinacji dachów, płaskich i stromych, kształtów opływowych oraz kopuł, stożków, iglic itp., zaprojektowanych w taki sposób, aby jako całość tworzyły harmonijną kompozycję;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - balkony, wykusze, zadaszania, schody zewnętrzne do 2,0 m,
  - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;
- 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 7) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownię, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwiaciarnia, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;
- 10) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć hotele, apart hotele, domy wypoczynkowe z wyłączeniem moteli, pensjonatów, schronisk, gospód, domków kempingowych, a także: barakozów, domków typu holenderskiego oraz innych obiektów o podobnej funkcji i formie;
- 11) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, funkcję usługową jako jeden budynek apartamentowy lub część budynku usług turystycznych (hotelowego) wykorzystywany na cele turystyczne o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, w tym z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją

## **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 usług turystycznych i/lub zabudowy apartamentowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/UA**;
- 2) tereny ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np. „**UT/UA**” – 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;
  - 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.
2. Przestrzeń komunikacyjną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzonej i wyposażonej w wysokiej klasy nawierzchnię uzupełnioną o zieleni urządzonej.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- § 6.** 1. Dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej, na dachach budynków, przy czym miejsca dostępne dla ludności powinny znajdować się poza obszarem oddziaływania tych obiektów, będących źródłem pola elektromagnetycznego.
2. Dopuszcza się na terenie wchodzącym w skład powierzchni biologicznie czynnej wprowadzenie alei pieszych oraz ciągów dróg rowerowych.
3. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych postanowieniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.
4. 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.
5. Przed realizacją planowanej inwestycji o której mowa w **§15** należy przeprowadzić szczegółowe badania geotechniczne z odwiertami do głębokości minimum 30 m i sondowaniem w celu stwierdzenia stopnia zagęszczenia poszczególnych warstw gruntu.
6. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z postanowieniami **§13**.
7. Na budynkach z przeszkleniami okien o powierzchni powyżej 2m<sup>2</sup>, 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.*
8. Ustala się oszczędne korzystanie z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.
9. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów, a także wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a zewnętrznymi granicami obszaru opracowania oraz na całym terenie elementarnym, o ile nie będzie to kolidować z projektowaną inwestycją. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.
10. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu.
11. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
12. 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.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 7.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary ani obiekty wskazane do ochrony planem oraz z ramienia właściwych organów ochrony zabytków w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. 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.** Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

**§ 9.** 1. Dla obszaru opracowania planu wszelkie obiekty, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł; oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego.

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

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

4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 10.** 1. Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4396. W związku z powyższym ustala się zakaz wznoszenia obiektów wyższych niż 84 m n.p.m., natomiast wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., (których niniejsza Uchwała nie przewiduje) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2. Biorąc pod uwagę obecne ukształtowanie terenu, którego najwyższy punkt posiada rzędną 20,0 m n.p.m. oraz przepisy szczegółowe dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **UT/UA**, które nie przewidują realizacji budynków wyższych niż 55 m n.p.t., zgodnie z ustaleniami **§ 15**, maksymalna wysokość obiektów, przy uwzględnieniu ewentualnych masztów, anten i szybów windowych nie może przekroczyć 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.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

## **Rozdział 9**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 12.** 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolem **KDW**, dla

których ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się podział na następujące klasy i kategorie ulic: ulica wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**, kategorii gminnej lub prywatnej.
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania dla nowych obiektów ustala się następujące warunki:
  - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) 1 stanowisko, na każdy apartament,
    - b) 1 stanowisko na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usług,
    - c) 1 stanowisko na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne w tym m.in. kina, kluby i dyskoteki,
    - d) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach usług turystycznych,
    - e) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, w części administracyjnej obiektów;
  - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
  - 3) realizację co najmniej 85% ilości stanowisk postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w części podziemnej i/lub nadziemnej budynków;
  - 4) realizację stanowisk dla pojazdów elektrycznych, hybrydowych i napędzanych gazem ziemnym, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 5) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby stanowisk postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
    - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
    - c) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
    - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego na terenie elementarnym i/lub w ulicy wewnętrznej.

## **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, lub z innego, w tym indywidualnego ujęcia wody;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej, położonej poza granicami planu;
  - 3) nakazuje się prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez teren elementarny;
  - 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) 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, położonej poza granicami planu, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
  - 3) nakazuje się prowadzenie przewodów kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;

- 4) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków wraz ze wspomagającym układem odprowadzenia ścieków o odpowiedniej wydajności, zgodnie ze sporządzonym na etapie projektu budowlanego bilansem maksymalnej ilości ścieków.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
    - 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, położonej poza granicami planu, poprzez osadniki;
    - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej o średnicach wynikających z bilansu zapotrzebowania, przez drogę wewnętrzną i/lub teren elementarny;
    - 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 chłonności gruntu;
    - 4) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
    - 5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi).
  4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia, położoną poza granicami planu;
    - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
    - 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
    - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej, o średnicach wynikających z bilansu zapotrzebowania, przez drogę wewnętrzną i/lub teren elementarny;
    - 5) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
    - 6) 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) ucieplnienie w oparciu realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
    - 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
    - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
  6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ, położonego poza granicami planu, poprzez linie SN 15 kV;
    - 2) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
    - 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
    - 4) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
    - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez teren elementarny;
    - 6) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
    - 7) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących linii kablowych SN 15 kV i 0,4 kV;
    - 8) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;
    - 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający

- całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
    - a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu, niezależnie od ustaleń §15 ust.1 pkt.8, pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
    - b) wbudowane w bryłę budynku;
  - 11) ;dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
  - 12) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez inne tereny elementarne;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgarniających ciągów komunikacyjnych.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
  - 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 przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem likwidacji sieci nieczynnych.

## **Rozdział 11**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

- § 14.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.
3. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych innych niż wymienione w ust.2, w tym wiat.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 12**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.**

- § 15.** Dla terenów zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy apartamentowej o powierzchni 2,2650 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **UT/UA**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny usług turystycznych, zabudowa apartamentowa wraz z zapleczem administracyjnym,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod tereny:
    - a) gastronomi,
    - b) usług ogólnych,

- c) usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal, przy czym łączna powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) usług kultury, w tym m.in. kina, kluby i dyskoteki,
  - e) usług oświaty (przedszkole),
  - f) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
  - g) usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w przypadku podziału terenu dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy nowo-wydzielonych działek w ramach wyznaczonych linii zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,
  - e) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 1,5 do 7,2,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
- a) od 5 do 18 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość budynków do 55,0 m n.p.t.,
  - c) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§10**,
  - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako parkingów, w tym garaży lub/i stanowisk postojowych z dopuszczeniem ich łączenia z parkingami podziemnymi w sąsiednich budynkach realizowanych w ramach danego terenu elementarnego, w tym podciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi,
  - e) dopuszcza się realizację części funkcji wymienionych w pkt. 2 w kondygnacji podziemnej, o ile przepisy odrębne na to pozwalają;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów płaskich i/lub niekonwencjonalnych form dachów z dopuszczeniem realizacji tarasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) kąt nachylenia - dowolny,
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy, nawierzchnia bitumiczna, itp. oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno,
  - c) dopuszcza się realizację tarasów, basenów i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) wykopy fundamentowe należy wykonywać z wykorzystaniem odpowiednich technologii przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych,
  - c) w przypadku stwierdzenia w poziomie posadowienia spodu fundamentów warstwy gruntu o niewystarczającej nośności, należy grunt wzmocnić stosując odpowiednią technologię;
- 8) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział na maksymalnie trzy działki przy zastosowaniu następujących parametrów:
- a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20,0 m,
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) z ulicy Campingowej (poza granicami planu),
  - b) z ulicy Zwycięstwa (DW102 - poza granicami planu), której rozbudowa przewiduje realizację dodatkowego pasa ruchu umożliwiającego wjazd i wyjazd z posesji wraz z wysepką i przejściem dla pieszych,
  - c) z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,
  - d) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie



z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3 i ust. 4;  
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

### **Rozdział 13** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

### **Rozdział 14** **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**, o powierzchni 0,028 ha, będącego częścią ulicy wewnętrznej położonej poza granicami planu, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej
- 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

### **Dział IV** **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 18. 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 <b>UT/UA</b> | 30%; |
| 2) dla terenów <b>KDW</b>   | 1%;  |

§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Międzyzdrojach