

**Uchwała Nr VIII/59/11  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 29 marca 2011r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę oznaczoną numerem 4, część działek o numerach 2 i 5 obrębu 16 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 14, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007r. Nr 127 poz. 880; z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz.871) **Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/310/08 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę oznaczoną numerem 4, część działek o numerach 2 i 5 obrębu 16 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje oraz zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje (Uchwała Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 6,38 ha położony w gminie Międzyzdroje, ograniczony, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały:

- 1) od północy ul. Gryfa Pomorskiego,
- 2) od wschodu terenami kompleksów leśnych,
- 3) od południa torami kolejowymi,
- 4) od zachodu terenami kompleksów leśnych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny o powierzchniach:

- 1) 1.UT – pow. 1,193 ha
- 2) 2.UTM – pow. 1,469 ha
- 3) 3.UT – pow. 2,394 ha
- 4) 4.KD.L – pow. 0,246 ha
- 5) 5.KD.L – pow. 0,458 ha
- 6) 6.KDW – pow. 0,555 ha
- 7) 7.KDW – pow. 0,063 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest zabudowa hotelowo – usługowa w tym usługi turystyki, wielofunkcyjne tereny zabudowy rekreacyjno – turystycznej, hotelowej wraz z pełnym programem usług towarzyszących, usługi rekreacji, tereny zieleni ogólnodostępnej, drogi lokalne i wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowi Załącznik Nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” w skali 1:10000 (Uchwała Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010r.) stanowi Załącznik Nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania stanowią Załącznik Nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik Nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są symbolami na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) UT – usługi turystyki związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną i masową;
- 2) UTM – usługi turystyki, teren zabudowy mieszkalno – apartamentowej (hotelowej), przeznaczony na lokalizację wielofunkcyjnych obiektów wypoczynkowych i rekreacji pobytowej;
- 3) KD.L – droga publiczna – ulica lokalna,
- 4) KDW - teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów. Pełny tekst ustaleń dla każdego terenu elementarnego stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** - należy przez to rozumieć obiekt np. budynek lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów w pewnym obszarze. Akcentem architektonicznym będzie także obiekt o wysokości 9 kondygnacji lub 35 metrów;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza, zazielenione ściany, zieleń w donicach itp;
- 4) **zabudowa mieszkalno – apartamentowa (hotelowa)** – oznacza zabudowę usługową, komercyjną z dopuszczoną funkcją mieszkaniową, stanowiącą do 20% powierzchni całkowitej budynku lub budynków. Pokoje gościnne, hotelowe i apartamenty stanowią bazę noclegową i nie stanowią w rozumieniu planu funkcji mieszkalnej;
- 5) **budynek rekreacji indywidualnej – domek rekreacyjny** oznacza budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, z odrębnym wejściem z zewnątrz, w którym dopuszcza się nie więcej niż 3 pokoje. Budynek posiadający minimum 4 pokoje należy zaliczyć do budynku zamieszkania zbiorowego typu: dom wypoczynkowy, pensjonat itp.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

## **§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego, w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, który zgodnie z ustawą Prawo Wodne stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują zakazy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) teren planu objęty jest planowanym specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 pod nazwą „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH 320019, w obszarze którego zakazuje się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan środowiska;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki inwestycyjnej;
- 4) przy lokalizacji miejsc parkingowych obowiązuje zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 5) obowiązują nasadzenia drzew w ilości 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych;
- 6) przy zagospodarowaniu terenu należy ograniczyć niwelację terenu do minimum;
- 7) dopuszcza się wygrodzenie działek zielenią izolacyjną w postaci żywopłotów złożonych z gatunków zimozielonych;
- 8) dopuszcza się grodzenie działek/terenów bez podmurówek z wolną, nieprzegrodzoną przestrzenią o wysokości minimum 10cm ponad teren;
- 9) zakazuje się lokalizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów;
- 10) obszar planu znajduje się w jednostce bilansowej wód podziemnych nr 1 – Przytór, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną zasobów dyspozycyjnych wyspy Wolin”, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska, znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 z dnia 05.01.2001r.;
- 11) nakazuje się oczyszczanie wód deszczowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiorników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) wszelkie obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą powodować padania promieni świetlnych na pobliski akwen morski w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych;
- 13) przed przystąpieniem do inwestycji obowiązuje wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej.

## **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu w granicach planu - z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się podział terenu po liniach rozgraniczających tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia granic dla stacji transformatorowych, o powierzchni maksymalnie 30m<sup>2</sup> i parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

## **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia istniejąca droga publiczna - ul. Gryfa Pomorskiego (teren elementarny 4.KD.L) oraz projektowana droga publiczna (teren elementarny 5.KD.L);
- 3) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:
  - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 3 miejsc postojowych,
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad obsługi inżynierskiej:**

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 2) drogi wewnętrzne i aleje urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej o średnicy 125 mm w ulicy Gryfa Pomorskiego (teren elementarny 4.KD.L);
- 4) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 5) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej do kanalizacji sanitarnej w ulicy Gryfa Pomorskiego (teren elementarny 4.KD.L);
- 6) odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową do istniejącego kolektora deszczowego w ulicy Gryfa Pomorskiego (teren elementarny 4.KD.L). Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne odprowadzenia wód deszczowych do zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z sieci gazowej w ulicy Gryfa Pomorskiego (teren elementarny 4.KD.L);
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii takie, jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 9) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejącą i nową stację transformatorową 15/0,4 kV;
- 11) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 12) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;

- 13) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenia ich na składowisko odpadów stałych, sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 14) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 15) dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe.**

#### **§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UT:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyki związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną i masową, w formie kubaturowej i/lub terenowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej – domki rekreacyjne,
  - b) pensjonatów,
  - c) hoteli do 100 miejsc noclegowych,
  - d) schronisk turystycznych,
  - e) sklepów o pow. sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, obiektów i lokali gastronomicznych i innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - f) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych,
  - g) zieleni ogólnodostępnej, w tym w formie parku zdrojowego,
  - h) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10-ciu miejsc w jednym kompleksie,
  - i) dróg układu wewnętrznego,
  - j) boisk, placów zabaw itp.,
  - k) obiektów kultury typu teatr letni, muszla koncertowa itp;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 40% w granicach terenu elementarnego – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 50% w granicach lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej – domków rekreacyjnych;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% w granicach terenu elementarnego – z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% w granicach lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej – domków rekreacyjnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy do 3. kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13,5 metra od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych - do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 8) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50 stopni – z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej – domków rekreacyjnych 2. kondygnacyjnych, krytych dachami płaskimi;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
  - a) 20 metrów od granicy z terenem 4.KD.L,

- b) 5 metrów od granicy z terenem 6.KDW,
- c) 5 metrów od granicy z terenem 7.KDW;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów kubaturowych;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 13) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do 4m<sup>2</sup> i wysokości masztu do 6m;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie niezbędną do realizacji zagospodarowania określonego w niniejszym planie;
- 16) wjazd i zjazd na teren poprzez 6.KDW i/lub 7.KDW i/lub 4.KD.L;
- 17) wskaźniki ilości miejsc postojowych (m.p.) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej – domki rekreacyjne: co najmniej 1 m.p. na 1 domek,
  - b) hotel/pensjonat: co najmniej 5 m.p. na 10 miejsc pobytowych,
  - c) schronisko turystyczne: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc pobytowych,
  - d) boisko, inne małe lokale o funkcji sportowo – rekreacyjnej: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - e) sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>: co najmniej 1 m.p. na /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
- 18) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 4.KD.L, 6.KDW, 7.KDW i 2.UTM;
- 19) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 20) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 21) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru szaty roślinnej; w nowym zagospodarowaniu terenu należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów występujące na obszarze planu.

**§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.UTM:**

- 1) ustala się przeznaczenie: usługi turystyki, teren zabudowy mieszkalno – apartamentowej (hotelowej), przeznaczony na lokalizację wielofunkcyjnych obiektów wypoczynkowych i rekreacji pobytowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów i zespołów obiektów o funkcji mieszkalno – apartamentowej (hotelowej) wraz z pełnym programem usług towarzyszących o funkcji rekreacyjnej, sportowej, rozrywkowej typu park wodny, baseny, sauny, siłownie, gabinety odnowy biologicznej, gabinety kosmetyczne, kręgielnie, korty do squash, boiska sportowe, sale koncertowe, centrum konferencyjne, drobne usługi medyczne itp.,
  - b) usług komercyjnych i publicznych (kultura i oświata), infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
  - c) sklepów o pow. sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, obiektów i lokali gastronomicznych i innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - d) garaży i miejsc postojowych,
  - e) dróg układu wewnętrznego,
  - f) zieleni ogólnodostępnej,
  - g) usług handlowych o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>,
  - h) parkingów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 10% powierzchni terenu elementarnego;

- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 75% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 9. kondygnacji, lecz nie więcej niż 35 metrów od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku - z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych - do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) w obrębie terenu dopuszcza się zabudowę w formie akcentu architektonicznego z możliwością wykorzystania dachów na tarasy rekreacyjne i powierzchnie biologicznie czynne;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) ustala się obowiązek realizacji bogatego programu zieleni;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
  - a) 5 metrów od granicy z terenem 6.KDW,
  - b) 5 metrów od granicy z terenem 7.KDW;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 12) dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni do 4m<sup>2</sup> i wysokości masztu do 6m;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 14) wjazd i zjazd na teren poprzez 6.KDW i/lub 7.KDW;
- 15) wskaźniki ilości miejsc postojowych (m.p.) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) mieszkanie/apartament: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie/apartament
  - b) hotel: co najmniej 5 m.p. na 10 miejsc pobytowych,
  - c) restauracje, kawiarnie: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) baseny pływakie, siłownie, inne małe lokale o funkcji sportowo – rekreacyjnej: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
  - e) kort do sguosha: co najmniej 1 m.p. na 1 kort,
  - f) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na /50m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
  - g) sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>: co najmniej 1 m.p. na /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 16) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 4.KD.L, 6.KDW, 7.KDW i 2.UTM;
- 17) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 18) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejącego zbiornika wody pitnej i hydroforni oraz budowę urządzeń w nowej lokalizacji;
- 19) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 20) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 21) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 22) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru szaty roślinnej; w nowym zagospodarowaniu terenu należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów występujące w obszarze planu.

#### § 12. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.UT:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyki związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną i masową, w formie kubaturowej i/lub terenowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków rekreacji indywidualnej – domki rekreacyjne,
  - b) pensjonatów,
  - c) hoteli do 100 miejsc noclegowych,
  - d) schronisk turystycznych,
  - e) sklepów o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, obiektów i lokali gastronomicznych i innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - f) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych,
  - g) zieleni ogólnodostępnej,
  - h) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10-ciu miejsc w jednym kompleksie,
  - i) dróg układu wewnętrznego,
  - j) boisk, placów zabaw itp,
  - k) obiektów kultury typu teatr letni, muszla koncertowa itp;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 40% w granicach terenu elementarnego – z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 50% w granicach lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej – domków rekreacyjnych;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% w granicach terenu elementarnego – z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% w granicach lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej – domków rekreacyjnych;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy do 3. kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13,5 metra od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku - z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych - do najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - 8) budynki kryte dachami dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50 stopni – z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 9) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej – domków rekreacyjnych 2 kondygnacyjnych, krytych dachami płaskimi;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
    - a) 20 metrów od granicy z terenem 5.KD.L,
    - b) od 5 do 20 metrów od granicy z terenem 6.KDW,
  - 11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 12) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 13) dopuszcza się reklamy wolno stojące o powierzchni do 4m<sup>2</sup> i wysokości masztu do 6m;
  - 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 15) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie niezbędną do realizacji zagospodarowania określonego w niniejszym planie;
  - 16) wjazd i zjazd na teren poprzez 6.KDW i/lub 5.KD.L;
  - 17) wskaźniki ilości miejsc postojowych (m.p.) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej – domki rekreacyjne: co najmniej 1 m.p. na 1 domek,
    - b) hotel/pensjonat: co najmniej 5 m.p. na 10 miejsc pobytowych,
    - c) schronisko turystyczne: co najmniej 1 m.p na 10 miejsc pobytowych,
    - d) boisko, inne małe lokale o funkcji sportowo – rekreacyjnej: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
    - e) sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>: co najmniej 1 m.p. na /50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.



- 18) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: 4.KD.L, 5.KD.L, 6.KDW i 2.UTM;
- 19) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 20) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 21) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 22) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru szaty roślinnej; w nowym zagospodarowaniu terenu należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów występujące na obszarze planu.

**§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.KD.L:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów;
- 3) szerokość jezdni 7,0 metrów, minimum jednostronny chodnik oraz ścieżka rowerowa;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
  - b) wycinkę drzew kolidujących z budową ulicy,
  - c) nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy,
  - d) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni;
- 5) zakazuje się lokalizowania trwałej zabudowy nie związanej z funkcją ulicy;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach całego terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w nowej lokalizacji w terenie elementarnym;
- 9) ustala się realizację nowej sieci: gazowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.
- 10) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.KD.L:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów;
- 3) szerokość jezdni 7,0 metrów, minimum jednostronny chodnik oraz ścieżka rowerowa;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
  - b) wycinkę drzew kolidujących z budową ulicy,
  - c) nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy,
  - d) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni;
- 5) zakazuje się lokalizowania trwałej zabudowy nie związanej z funkcją ulicy;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach całego terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) dopuszcza się realizację nowej sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
- 9) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6.KDW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 metrów;
- 3) szerokość jezdni min. 5,0 metrów, minimum jednostronny chodnik;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
  - b) wycinkę drzew kolidujących z budową drogi,
  - c) nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy,
  - d) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) zakazuje się lokalizowania trwałej zabudowy nie związanej z funkcją ulicy;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach całego terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) dopuszcza się realizację nowych sieci inżynierskich;
- 9) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **7.KDW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 metrów;
- 3) ustala się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
  - b) wycinkę drzew kolidujących z budową drogi;
  - c) nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy,
- 5) zakazuje się lokalizowania trwałej zabudowy nie związanej z funkcją ulicy;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach terenu elementarnego;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w nowej lokalizacji w terenie elementarnym;
- 9) dopuszcza się realizację nowych sieci inżynierskich;
- 10) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- a) 30% dla terenu 2.UTM
- b) 0% dla pozostałych terenów objętych planem.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

**§ 19.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Międzyzdroje.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Jan Magda