

MIĘDZYDROJE



BURMISTRZ MIĘDZYDROJÓW



opracowanie w oparciu o uchwałę inicjującą nr XLII/432/09 z dnia 29 czerwca 2009 r.
przez: Architektura Inwestycje sp. z o.o., ul. Mazurska 1, 72-600 Świnoujście
Główny projektant: mgr inż. arch. Marek Gruntke; kom.: +48 602 791079; e-mail: formatqjm@gmail.com
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 589/88; wpis na listę członków ZOIU z/s we Wrocławiu pod nr Z-241
Projektant: mgr inż. arch. Rafał Ziółkowski; kom.: +48 501 336430; e-mail: ai1@uznam.net.pl

grudzień 2012 r.

**UCHWAŁA NR XXXIV/313/12
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH
z dnia 20 grudnia 2012 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego „Wesoła” w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951) **Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1
Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/432/09 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w zmianie planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach uchwalonego Uchwałą Nr XLIII/371/98 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 18 poz. 130), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonej Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r., zwanej dalej Studium, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego „Wesoła” w Międzyzdrojach (dotychczas zwany „zmianą planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach”), zwany dalej Planem, obejmujący część terenów położonych w obrębie nr 20 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje, o łącznej powierzchni 1,03 ha.

2. Granice planu określono na załączniku nr 1 – rysunku planu w skali 1:500.

3. Przedmiotem planu jest korekta przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu w obszarach planistycznych objętych przedmiotowym planem w związku z koniecznością doprowadzenia do zgodności z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys i wypis 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 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 mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

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

- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) funkcja zabudowy;
 - 3) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
 - 6) zasady ochrony środowiska,
2. 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 dojazd i dojście na działkę;
 - 3) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – stanowi ona obowiązującą linię podziału geodezyjnego;
 - 4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego

- wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna; wysunięcie zabudowy przed linię zabudowy jest niedopuszczalne, o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 6) **n.p.m.** – skrót określa wysokość mierzoną od poziomu morza, przy wejściu do budynku, od strony elewacji frontowej budynku.
 - 7) **n.p.t.** – skrót określa wysokość mierzoną nad poziom terenu, przy wejściu do budynku, od strony elewacji frontowej budynku;
 - 8) **przepisy odrębne, przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
 - 9) **podstawowa funkcja zabudowy** – należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku – np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) **podstawowe przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć większą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;
 - 11) **uzupełniająca funkcja zabudowy** – należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni całkowitej (budynku lub zespołu budynków) danego rodzaju funkcji w budynku – np. mieszkaniowej lub usługowej lub produkcyjnej, obliczanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) **uzupełniające przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć mniejszą sumę powierzchni danej funkcji zabudowy w obrębie jednostki elementarnej;
 - 13) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 14) **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;
 - 15) **wysokość elewacji budynku** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku pierwszej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, okapu, gzymsu lub attyki;
 - 16) **przebieg publiczny** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny komunikacji;
 - 17) użyte w ustaleniach planu sformułowania: „wysokość budynku”, „teren (powierzchnia) biologicznie czynny”, „poziom terenu”, „kondygnacji”, „kondygnacji nadziemnej”, „kondygnacji podziemnej”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek użyteczności publicznej”, „lokal użytkowy”, „lokal mieszkalny”, „budynek mieszkalny”, „zabudowie śródmiejskiej” – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Na obszarze planu, o łącznej powierzchni 1,03 ha, wyznacza się tereny elementarne oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1UTM.U** – teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji usługowej, o pow. 0,43 ha,
- 2) **2÷3UTM.M** – tereny mieszkaniowo-hotelowe o przewadze funkcji mieszkaniowej, o łącznej pow. 0,38 ha,
- 3) **01KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej, o pow. 0,04 ha,
- 4) **02KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej, o pow. 0,05 ha,
- 5) **03÷04KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, o łącznej pow. 0,12 ha,
- 6) **05KDW** – teren drogi wewnętrznej, o pow. 0,01 ha.

2. Tereny mieszkaniowo-hotelowe służą lokalizowaniu wielofunkcyjnych obiektów mieszkalno-apartamentowych (hotelowych), wypoczynkowych, i rekreacji pobytowej, w postaci kubaturowej; z dopuszczeniem w poszczególnych budynkach – uzupełniającej funkcji zabudowy w zakresie usług: handlowych, gastronomicznych, biurowych, kultury, oświatowych, medycznych, infrastruktury technicznej – pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Ustala się tereny o przewadze funkcji usługowej – oznaczone symbolem UTM.U i tereny o przewadze funkcji mieszkaniowej – oznaczone symbolami UTM.M. Dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie terenów w zakresie zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na planie symbolami KDL i KDD, z zastrzeżeniem ograniczeń wy-

nikających z ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych – dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego;
- 2) przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni;
- 3) w liniach rozgraniczających tereny – dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury podziemnej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Tereny objęte zmianą planu są terenami zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Wielkości działek geodezyjnych – zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym.
- 3) Zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- 5) Dopuszczalna szerokość elewacji frontowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
- 7) Nie dopuszcza się grodzenia działek ogrodzeniami z betonowych elementów prefabrykowanych.
- 8) Dla dachów budynków na terenie zmiany planu, dopuszcza się:
 - a) lukarny, okna połaciowe i świetliki,
 - b) pokrycia dachowe ceramiczne, blachą cynkowo-tytanową lub miedzianą,
 - c) pokrycia dachowe bitumiczne – dopuszcza się wyłącznie dla dachów płaskich,
 - d) instalowanie urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi..

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla obszaru planu ustala się nakazy :

- 1) utrzymania powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej sieci kanalizacji ścieków burzowych;
- 3) ograniczenia do niezbędnego minimum wycinki istniejącego drzewostanu;
- 4) wykonania opasek drenarskich projektowanych budynków celem zabezpieczenia przed wodami podskórnymi;
- 5) ochrony zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 102, zgodnie z dokumentacją warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika Wyspy Wolin (GZWP Nr 102), zatwierdzonej przez ministra środowiska decyzją z dnia 05 stycznia 2001 r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000.
- 6) spełnienia dodatkowych warunków w trybie i zakresie określonym na podstawie przepisów odrębnych, w razie lokalizacji inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie terenów planu.
- 7) dla zamierzeń inwestycyjnych w granicach obszaru planu uzyskania decyzji zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie oddziaływania na obszary Natura 2000 położone w bezpośrednim sąsiedztwie takie, jak: obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska” – kod obszaru PLB 990003, specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” – kod obszaru PLH 990002 i specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” – kod obszaru PLH 320019;

2. Dla obszarów planu ustala się zakazy:

- 1) realizacji funkcji zabudowy, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych w zakresie: zanieczyszczenia środowiska, promieniowania elektromagnetycznego, emisji substancji szkodliwych dla środowiska i poziomów hałasu – wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
- 2) odprowadzania do gruntu ścieków;
- 3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz III i IV klasy kumulujących się w glebie;
- 4) składowania nawozów rolniczych, odpadów komunalnych i przemysłowych;
- 5) lokalizowania mogiłników na opakowania po zużytych, bądź przeterminowanych środkach ochrony roślin;
- 6) magazynowania substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 7) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych.

3. Zasady dotyczące ochrony pasa ochronnego :

- 1) obszar planu znajduje się, wyłącznie i całkowicie, w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich; granice tego obszaru nie są ustaleniami planu, lecz zostały określone w przepisach odrębnych;



- 2) uzależnia się możliwość lokalizowania obiektów budowlanych na obszarze pasa ochronnego od zapewnienia skutecznej ochrony wydmy nadmorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie obiekty zlokalizowane na obszarze planu, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować bezpośredniego padania promieni świetlnych na akwen morski;
- 4) lokalizowanie wszelkich stałych obiektów budowlanych w pasie ochronnym, powinno być poprzedzone ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone na planie symbolami: KDL i KDD;
- 2) Ustala się, że określone przestrzenie publiczne kształtowane będą przez: elewacje frontowe budynków będących w pierwszej linii zabudowy (od strony przestrzeni publicznych), nawierzchnie piesze i jezdne, elementy małej architektury oraz zieleń niską i wysoką realizowaną na terenach zaliczonych do przestrzeni publicznych, a także bezpośrednio do nich przyległych;
- 3) W określonych przestrzeniach publicznych dopuszcza się realizację reklam i ogrodzeń z ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych lub/i żywopłotów, z zakazem dla realizacji ogrodzeń pełnych murowanych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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.

§ 10. Na terenie objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) Ustala się wydzielenie poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.
- 3) Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych w ramach wydzielonych terenów elementarnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z drogami publicznymi – poprzez istniejące drogi publiczne – ulice: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasową i Wesołą; dopuszcza się przebudowę i realizację nowych zjazdów na terenach objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie przebudowy ulicy Bohaterów Warszawy na ciąg pieszo-jezdny (korytarz infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem 01KDL);
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – w ilości co najmniej: jedno miejsce postojowe na dwie jednostki mieszkaniowe (mieszkania lub pokoje hotelowe), jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej, jedno miejsce postojowe na każde 5 miejsc pracy - poprzez ich realizację w ramach:
 - a) poszczególnych działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) parkowania w ramach miejsc postojowych w liniach rozgraniczających tereny komunikacji,
 - c) parkowania na parkingach wielostanowiskowych na terenie miasta.

2. W zakresie infrastruktury technicznej, dla każdego terenu elementarnego, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczenia terenów ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; niezależnie od zasilania z sieci wo-

dociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi – należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji ścieków sanitarnych w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; sieci kanalizacji ścieków bytowych należy lokalizować w liniach rozgraniczenia terenów ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej albo projektowanej sieci kanalizacji ścieków wód opadowych w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; sieci kanalizacji deszczowej należy lokalizować w liniach rozgraniczenia terenów ulic;
- 4) usuwanie, segregacja, wywóz i unieszkodliwianie odpadów stałych – w systemie komunalnej gospodarki odpadami; nakaz zapewnienia śmietnika dla każdej posesji;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV; nowe i przebudowywane kable elektroenergetyczne 15 i 0,4 kV należy lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej;
- 6) zaopatrzenie w gaz dla celów grzewczych i bytowych – z istniejącej sieci gazowej w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; nowe i przebudowywane sieci gazowe należy prowadzić w liniach rozgraniczenia terenów ulic: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne – z istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej w ulicach: Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; nowe i przebudowywane sieci telekomunikacyjne należy prowadzić w liniach rozgraniczenia ulic Bohaterów Warszawy, Dąbrówki, Wczasowej i Wesolej; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- 1) Tereny objęte zmianą planu do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w planie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.
- 2) Tymczasowe zagospodarowanie terenów planu jest nie dopuszczalne, za wyjątkiem okresu realizacji zadania inwestycyjnego.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określa się w rozdziale 4 – przepisach końcowych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UTM.U** o pow. 0,43 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji usługowej; teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej; zabudowa istniejąca – budynki apartamentowo-usługowe;
- 2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa usługowo-mieszkaniowa o udziale funkcji usługowej nie mniejszej niż 55% powierzchni całkowitej budynków z dopuszczeniami określonymi w § 4. ust. 2;
- 3) zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu – do 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – minimum 20%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 01KDL, 03KDD i 04KDD,
 - d) zabudowa istniejąca do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki i wprowadzenia nowej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zabudowa nowa – do sześciu kondygnacji nadziemnych,



- f) wysokość najwyższej kondygnacji budynku – do 24,0 m n.p.m.,
- g) wysokość elewacji frontowej – do 16,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki; wyższa część elewacji budynku odsunięta od elewacji frontowej o min. 2,0 m,
- h) szerokość elewacji frontowej: – do 85,0 m wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy; – do 15,0 m wzdłuż ulicy Wesolej,
- i) dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m poza ustalone linie zabudowy: wjazdów do garaży, zadaszeń, schodów wejściowych, okapów, markiz, balkonów, wykuszy – z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- j) dachy – płaskie z dopuszczeniem stropodachów oraz zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnych,
- k) kąty pochyleńcia połaci dachowych – do 12°,
- l) na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, kotłownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza, oraz świetliki, kioski klatek schodowych i balustrady; materiały elewacyjne dominujące: drewno, metal, szkło, tynk; dopuszcza się także lokalizację: kolektorów słonecznych, masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) na terenie i/lub w obiekcie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wynikającej z kategorii świadczonych usług; miejsca postojowe dla samochodów osobowych – należy zapewnić w ilościach zgodnych z zapisem w § 12, ust. 1, przy spełnieniu warunku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, w ilości nie mniej niż trzy miejsca z wymaganej ilości; pozostałe z wymaganej ilości miejsc postojowych zapewnić na terenie miasta;
- n) dopuszcza się grodzienie posesji, z ograniczeniami od strony elewacji frontowych – określonymi w § 8, ust. 3 i ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych i/lub żywopłotów; zakazuje się grodzienia z zastosowaniem betonowych elementów prefabrykowanych;
- o) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej i drzew na terenach posesji;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd i dojście do posesji z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01KDL (ul. Bohaterów Warszawy) i 04KDD (ul. Wczasowej);
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2; istniejące sieci i przyłącza infrastruktury technicznej: wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z zawartymi w § 6.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZUTM.M** o pow. 0,32 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podstawowe zagospodarowanie terenu: teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji mieszkaniowej; teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zabudowa istniejąca – budynki mieszkalne;
- 2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa o udziale funkcji mieszkaniowej nie mniejszej niż 55% powierzchni całkowitej budynków z dopuszczeniami określonymi w § 4, ust 2;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksimum 40%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 30%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia z drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 02KDL, 03KDD i 04KDD,
 - d) zabudowa istniejąca – do dalszej eksploatacji z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub rozbiórki i nowej zabudowy,
 - e) zabudowa nowa lub rozbudowana i przebudowana – do sześciu kondygnacji nadziemnych,
 - f) wysokość najwyższej kondygnacji budynku – do 24,0 m n.p.m.,
 - g) wysokość elewacji frontowej – do 16,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki; wyższa część elewacji budynku odsunięta od elewacji frontowej o min. 2,0 m,
 - h) szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m wzdłuż ulic Dąbrówki i Wczasowej,
 - i) dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m poza ustalone linie zabudowy: wjazdów do garaży, zadaszeń, schodów wejściowych, okapów, markiz, balkonów, wykuszy – z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,

- jącymi z przepisów odrębnych,
- j) dachy – płaskie, z dopuszczeniem stropodachów oraz zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnych,
 - k) kąty pochylenia połaci dachowych – do 12°,
 - l) na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, kotłownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza, oraz świetliki, kioski klatek schodowych i balustrady; materiały elewacyjne dominujące: drewno, metal, szkło, tynk; dopuszcza się także lokalizację: kolektorów słonecznych, masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) na terenie i/lub w obiekcie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilościach zgodnych z zapisem w § 12, ust. 1, przy spełnieniu warunku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, w ilości nie mniej niż trzy miejsca z wymaganej ilości; pozostałe z wymaganej ilości miejsc postojowych zapewnić na terenie miasta,
 - n) dopuszcza się grodzenie posesji, z ograniczeniami od strony elewacji frontowych – określonymi w § 8, ust. 3. i ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych i/lub żywopłotów; zakazuje się grodzenia z zastosowaniem betonowych elementów prefabrykowanych,
 - o) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej i drzew na terenach posesji;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojścia i dojazdy do posesji – z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02KDL (ul. Dąbrówki), 05KDW i 04KDD (ul. Wczasowej);
 - 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej – przyłącza: wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
 - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zgodnie z zawartymi w § 6,
 - b) w stosunku do gatunku objętego ochroną cisu pospolitego znajdującego się na działce geodezyjnej 11/10 obręb 20 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje oznaczonym graficznie na rysunku planu – ustala się:
 - zakaz wycinki i przesadzania drzew,
 - wszystkie prace budowlane powinny być wykonywane poza zasięgiem koron drzew,
 - wszystkie prace wykonywane w strefie wzrostu korzeni drzew powinny być prowadzone z zachowaniem szczególnej ostrożności i bez użycia ciężkiego sprzętu.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UTM.M** o pow. 0,06 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren mieszkaniowo-hotelowy o przewadze funkcji mieszkaniowej; teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; istniejący budynek mieszkalny;
- 2) podstawowa funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa o udziale funkcji mieszkaniowej nie mniejszej niż 70% powierzchni całkowitej budynków, z dopuszczeniami określonymi w § 4, ust. 2;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksimum 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 30%,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m od linii rozgraniczenia z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 03KDD,
 - d) zabudowa istniejąca – do dalszej eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub rozbiórki i nowej zabudowy,
 - e) zabudowa nowa lub rozbudowana i przebudowana – do sześciu kondygnacji nadziemnych,
 - f) wysokość najwyższej kondygnacji budynku – do 24,0 m n.p.t.,
 - g) wysokość elewacji frontowej – do 21,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki; część elewacji budynku odpowiadająca najwyższej kondygnacji z nakazem odsunięcia o min. 2,0 m od elewacji frontowej,
 - h) szerokość elewacji frontowej – do 21,0 m wzdłuż ulicy Wesolej,
 - i) dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m poza ustalone linie zabudowy: wjazdów do garaży, zadaszeń, schodów wejściowych, okapów, markiz, słupów – z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych; dopuszcza się wysunięcie do 3,0 m poza ustalone linie zabudowy: zadaszonych schodów zewnętrznych, wykuszy i balkonów – wyłącznie jako elementów nad-

- wieszonych nad gruntem – z zakazem budowy podpór,
- j) dachy – płaskie, z dopuszczeniem stropodachów oraz zagospodarowania na cele powierzchni biologicznie czynnych i dachów łukowych,
 - k) kąty pochylenia połaci dachowych: – do 12° przy dachach płaskich; – 0÷90° przy dachach łukowych,
 - l) na dachach dopuszcza się usytuowanie nadbudówek takich jak: przestrzenie na urządzenia techniczne budynku, maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne lub klimatyzacyjne, kotłownie, czerpnie i wyrzutnie powietrza, oraz świetliki, kioski klatek schodowych i balustrady; materiały elewacyjne dominujące: drewno, metal, szkło, tynk; dopuszcza się także lokalizację: kolektorów słonecznych, masztów, stacji przekaźnikowych i urządzeń teletechnicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) na terenie i/lub w obiekcie należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilościach zgodnych z § 12, ust. 1, przy spełnieniu warunku zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, w ilości nie mniej niż dwa miejsca z wymaganej ilości; pozostałe z wymaganej ilości miejsc postojowych zapewnić na terenie miasta,
 - n) dopuszcza się grodzenie posesji, z ograniczeniami od strony elewacji frontowych – określonymi w § 8, ust. 3. i ograniczeniem do form ogrodzeń ażurowych murowanych lub/i metalowych lub/i drewnianych i/lub żywoplotów; zakazuje się grodzenia z zastosowaniem betonowych elementów prefabrykowanych,
 - o) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej i drzew na terenach posesji;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: dojeździe i dojazd do posesji – z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDD (ul. Wesołej);
 - 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci i przyłącza infrastruktury technicznej: wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
 - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z zawartymi w § 6.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KDL** o pow. 0,04 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – ul. Bohaterów Warszawy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) fragment drogi publicznej klasy lokalnej z korytarzem infrastruktury o zmiennej szerokości w istniejących liniach rozgraniczenia,
 - b) w liniach rozgraniczenia :
 - dopuszcza się przebudowę jezdni na ciąg pieszo-jezdny o profilu bez krawężnikowym wraz z likwidacją chodników od strony południowej i ich przebudową na pasy zieleni urządzonej i wydzieleniem pasa ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się jednokierunkowy ruch kołowy, jako uspokojony, samochodom osobowym, dostawczym i autokarom także obsługującym posesje przy ulicach Wczasowej i Wesołej;
 - zakazuje się budowania zatok parkingowych oraz parkowania przykrawężnikowego na odcinku od ulicy Wczasowej do ulicy Wesołej,
 - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych,
 - dopuszcza się uzupełnienie istniejącego drzewostanu do formy szpaleru alejowego;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu, z istniejących poza obszarem opracowania planu, dróg publicznych – ulic: Bohaterów Warszawy i Dąbrówki;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej – wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02KDL** o pow. 0,05 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - ul. Dąbrówki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) fragment drogi publicznej klasy lokalnej z korytarzem infrastruktury o szerokości w istniejących liniach rozgraniczenia 10,0 m,
 - b) w liniach rozgraniczenia:

- dopuszcza się wprowadzenie jednokierunkowego ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu publicznego z terenów dróg publicznych;
 - 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej – wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **03KDD** o pow. 0,06 ha oraz **04KDD** o pow. 0,06 ha, położonymi całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji – części ulic: Wesolej i Wczasowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) fragmenty dróg gminnych klasy dojazdowej z korytarzami infrastruktury, o szerokościach w istniejących liniach rozgraniczenia 10,0 m,
 - b) w liniach rozgraniczenia :
 - dopuszcza się wprowadzenie jednokierunkowego ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu publicznego z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDL i 02KDL;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2.; istniejące sieci infrastruktury technicznej – wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **05KDW** o pow. 0,01 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania :

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
 - a) droga wewnętrzna – ciąg pieszo-jezdny z korytarzem infrastruktury, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczenia – 4,0 m,
 - b) w liniach rozgraniczenia :
 - dopuszcza się pieszo-jeznię bez krawężnikową, o nawierzchni łatwo rozbieralnej,
 - zakazuje się lokalizowania sezonowych punktów handlowo-gastronomicznych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: nakaz zapewnienia dostępu publicznego z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: zgodnie z § 12, ust. 2. istniejące sieci infrastruktury technicznej – wodociągowe, kable elektroenergetyczne oraz teletechniczne i rury kanalizacyjne oraz gazowe – pozostawia się do dalszej eksploatacji; dopuszcza się ich przebudowę oraz prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia drogi.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16.1. Ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30% – dla terenów oznaczonych symbolami: UTM.U i UTM.M.

2. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XLIII/371/98 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 18 poz. 130).

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

Przewodniczący Rady Miejskiej



