

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin 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 2012 r. poz. 647 zm. Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) uchwała się, co następuje:

### **Dział I Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr LVII/584/10 z dnia 26 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN I w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje oraz Uchwałą Nr LVII/585/10 z dnia 26 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN II w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje, stwierdzając jednocześnie zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego Uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 października 1999r. i zmienionego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje.

2. Granice planu obejmują obszar ograniczony ulicami Główną, Geodezyjną i granicą WPN o powierzchni 26,69 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze zmiany 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. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 3) elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym (pierzeje eksponowane);
- 4) osie kompozycyjne, osie widokowe, dominanty wysokościowe, punkty widokowe;
- 5) szpalery drzew; drzewa do zachowania;
- 6) budynki o walorach zabytkowych, chronione ustaleniami planu;
- 7) symbole i oznaczenia terenu.
- 8) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
  - a) proponowane lokalizacje budynków,
  - b) proponowane podziały działek,
  - c) przebieg istniejących sieci elektroenergetycznych i gazowych.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć takie obiekty jak: fontanna, pomnik, itp. o wysokich walorach architektonicznych i cechach krystalizujących przestrzeń;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
- 4) **dominantach wysokościowych** - należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej do 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu pochyłego;
- 8) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
- 9) **liczbie kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 10) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć formy kombinacji dachów, płaskich i stromych oraz kopuły;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m,
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m,
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
- 13) **pierzeje eksponowane** – należy przez to rozumieć elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane w miejscu tzw. „Spalonego dworu” oraz w sąsiedztwie osi kompozycyjnych, na długości których obowiązują szczególne parametry, opisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 18) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 20) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fryzjer, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;
- 21) **usługach wypoczynkowych** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępne wynajmowanie

domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przy czym turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym lub budynkach wybudowanych na cele turystyczne o parametrach zabudowy jak dla budynków gospodarczych przy jednoczesnym ograniczeniu łącznej powierzchni zabudowy na cele turystyczne do 150 m<sup>2</sup> (w ramach dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy) oraz ograniczeniu maksymalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej do 6,5 m, z dopuszczeniem w ramach tej wysokości poddasza użytkowego;

- 22) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny dachu lub kalenicy;
- 23) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałością i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
- 24) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

## Dział II Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny parków, skwerów oraz zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, opisane w §8 i w §20;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, opisane w §14;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, opisane w §15,
- 4) tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**, opisane w § 16;
- 5) tereny zabudowy usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**, opisane w § 17;
- 6) tereny sportu i rekreacji, place zabaw oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, określone w §18;
- 7) tereny dróg publicznych, określone w §11 i w §22, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD** – ulice dojazdowe;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, określone w §11 i w §22;
- 9) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**, określone w §11 i w §22;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, określone w §12 i w §23, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **E** - elektroenergetyka,
  - b) **IT** – inne tereny infrastruktury technicznej.

### Rozdział 2

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

§ 5. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury;
- 4) zakaz realizacji obiektów budowlanych, które swoimi gabarytami zajmowałyby więcej niż jedną działkę budowlaną;

- 5) możliwość dostosowania kolorystyki pokrycia dachu obiektów rozbudowywanych do kolorystyki pokryć tego obiektu istniejącej przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 6) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
- 7) przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

### **Rozdział 3**

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

**§ 6.** 1. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

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

4. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

5. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

6. Ze względu na sąsiedztwo Wolińskiego Parku Narodowego oraz wybitne walory krajobrazowe terenu objętego planem, dopuszcza się lokalizację bazowych stacji telefonii komórkowej wyłącznie w miejscach, które w zakresie emitowanego jonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie ograniczałyby zgodnego z ustaleniami planu możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, pod warunkiem realizacji tych stacji jako zamaskowane i wkomponowane w istniejący krajobraz w postaci obiektów imitujących drzewa.

7. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

8. Ustala się obowiązek zachowania, zabezpieczenia i oznakowania we właściwy sposób siedliska 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe, w tym terenu występowania siedliska kocanki piaskowej.

9. Zabrania się realizacji działań mogących mieć negatywny wpływ na siedlisko 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe.

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

11. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

12. 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.

13. 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.

14. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

15. Realizację zabudowy kubaturowej o której mowa w §15-19 należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

16. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne od strony wody, o ile nie są oznakowaniem nawigacyjnym, nie mogą go przypominać swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji. Oświetlenie planowanych obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen Zalewu Szczecińskiego, w sposób powodujący możliwość nieprawidłowej interpretacji oznakowania nawigacyjnego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

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

**§ 7.** 1. Dla budynków o walorach zabytkowych, wskazanych do ochrony zgodnie z rysunkiem planu ustala się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
  - a) forma i proporcja bryły,
  - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
  - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) rodzaj detalu architektonicznego;
- 2) pozostałe ustalenia określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
2. Dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość nadbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów.
3. Dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego.
4. W przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny, obiektu wskazanego do ochrony planem, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

#### **Rozdział 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
2. Ustalenia dotyczące terenów parków, skwerów oraz zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem **ZP** określono w **§20**.
  3. Ustalenia dotyczące pozostałych terenów przestrzeni publicznych, w szczególności terenów komunikacji, określono w **§11** i w **§22**.

#### **Rozdział 6**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

**§ 9.** 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6** ust. 11 oraz w **§ 7**.

#### **Rozdział 7**

##### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 10.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.
2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub scaleń nieruchomości zgodnie z ustaleniami

szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.
4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.
5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:
  - 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
  - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych.

## **Rozdział 8**

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

**§ 11.** 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDD**, **KDW** i **KX**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) podział na następujące klasy ulic:
    - a) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
    - b) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
    - c) ciągi piesze i place, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
  - 2) podział na następujące kategorie dróg:
    - a) drogi gminne;
    - b) drogi prywatne.
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każdej z działek w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym,
    - b) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych, w tym usług zdrowia,
    - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
    - d) 3 stanowiska na każde 10 miejsc hotelowych/pensjonatowych,
    - e) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych.przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
  - 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt. 1;
  - 3) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
4. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się realizację ciągów pieszych i przejść niebędących częścią pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
5. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych oraz wewnętrznych.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociagowego;
- 2) nakazuje się doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Głównej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z

- wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociagowych;
- 3) nakazuje się prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociagowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) dopuszcza się wymianę odcinków istniejącego wodociagu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 5) obowiązuje zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociagowej poprzez hydranty uliczne;
  - 6) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociagowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT;
  - 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 3) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem IT;
  - 4) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
  - 5) nakazuje się prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem IT.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 2) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 3) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
  - 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki, ich gromadzenie i wykorzystanie do nawadniania zieleni;
  - 5) nakazuje się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
  - 6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociagu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
  - 2) nakazuje się zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
  - 3) nakazuje się prowadzić sieci gazowe w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 63;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 5) dopuszcza się urządzenie parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) obowiązuje ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV
  - 2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E oraz dla istniejących stacji następowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
  - 3) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem E oraz IT;
  - 4) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
  - 5) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
  - 6) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
  - 7) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 8) nakaz lokalizowania instalacji oświetlenia ulic na wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
  - 9) nakaz doboru wysokości słupów oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
  - 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
  - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
  - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## **Rozdział 10**

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

- § 13.** 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.

## **Dział III**



## Przepisy szczegółowe

### Rozdział 11

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

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 15.110 m<sup>2</sup>, **MN.2** o powierzchni 6.840 m<sup>2</sup>, **MN.3** o powierzchni 16.340 m<sup>2</sup>, **MN.4** o powierzchni 6.897 m<sup>2</sup>, **MN.5** o powierzchni 3.106 m<sup>2</sup>, **MN.6** o powierzchni 13.380 m<sup>2</sup>, **MN.7** o powierzchni 12.710 m<sup>2</sup>, **MN.8** o powierzchni 35.140 m<sup>2</sup>, **MN.9** o powierzchni 14.930 m<sup>2</sup>, **MN.10** o powierzchni 7.224 m<sup>2</sup>, **MN.11** o powierzchni 17.165 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi wypoczynkowe,
- 3) dla terenów **MN4**, **MN5**, **MN6**, w przypadku zaniechania realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się realizację funkcji zgodnie z §19;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy, dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
  - e) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku od 6,0 do 12,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 3,5 do 5,5 m;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami usytuowanymi w miarę możliwości równolegle do najbliższej linii brzegowej zalewu lub równolegle do ulicy;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 8) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w ramach wyznaczonych linii zabudowy;
- 9) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) ustala się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się inny niż proponowany podział działek przy zastosowaniu następujących parametrów:
    - powierzchnie działek: od 800 m<sup>2</sup> do 2100 m<sup>2</sup>,
    - szerokości frontów działek: od 20,0 m do 32,0 m,
    - dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 75-90°;
- 11) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy,
  - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca; w przypadku lokalizacji usług minimum 3 miejsca;
- 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

- 13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla budynków położonych przy ul. Głównej 15 i Głównej 21, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
- wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
  - wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów,
  - wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu,
  - wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

**§15.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** o powierzchni 815 m<sup>2</sup>, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, parking publiczny ogólnodostępny na minimum 10 miejsc postojowych;
- przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi obsługi WPN wraz z pokojami wypoczynkowymi;
- zasady zagospodarowania terenu:
  - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>;
- warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
  - maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
- warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z kalenicami usytuowanymi w miarę możliwości równolegle do ulicy;
- warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - między sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- wymogi komunikacyjne:
  - obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
- warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

**§16 1.** Dla terenu zabudowy usług turystycznych, oznaczonego symbolem **UT.1** o powierzchni 3.094 m<sup>2</sup> ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług turystycznych i pensjonatowych;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkalną, usługi nieuciążliwe takie jak: handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
    - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynków od 10,0 do 12,5 m,
    - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,5 m;
    - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z kalenicami usytuowanymi w miarę możliwości równolegle do ulicy;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia 0,5-15° z pokryciem materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno, za wyjątkiem budynków o funkcji mieszkalnej;
  - 7) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
    - b) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Głównej (poza granicami planu),
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
2. Dla terenu zabudowy usług turystycznych, oznaczonego symbolem **UT.2** o powierzchni 11.440 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług turystycznych i pensjonatowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę hotelowo – apartamentowo – mieszkalno – usługową, usługi uzdrowiskowe – baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi oraz usługi nieuciążliwe takie jak: handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomia, usługi ogólne, sportowo-rekreacyjne, biurowe i sale konferencyjne;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
    - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynków od 10,0 do 12,5 m,
    - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,5 m;
    - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z

- kalenicami usytuowanymi w miarę możliwości równolegle do ulicy;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia 0,5-15o z pokryciem materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
  - 7) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
    - d) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią,
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
  - 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla budynku położonego przy ul. Głównej 13, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
    - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
    - d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów,
    - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu,
    - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
    - k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.
3. Dla terenu zabudowy usług turystycznych, oznaczonego symbolem **UT.3** o powierzchni 20.250 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług turystycznych i pensjonatowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkalną, usługi nieuciążliwe takie jak: handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomia;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
    - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,

- e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynków od 10,0 do 12,5 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
  - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z kalenicami usytuowanymi równolegle do obowiązującej linii zabudowy,
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia 0,5-15o z pokryciem materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno,
  - e) dla budynków zlokalizowanych wzdłuż pierzei eksponowanych obowiązuje stosowanie wyłącznie dachów stromych z kalenicami usytuowanymi równolegle do pierzei eksponowanych;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - d) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane oraz dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

**§17.** 1. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ** o powierzchni 4.322 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi uzdrowiskowe – baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi oraz usługi nieuciążliwe takie jak: handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomia, sportowo-rekreacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
  - c) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do osi kompozycyjnej;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

- d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia 0,5-15° z pokryciem materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
  - f) dla budynków zlokalizowanych wzdłuż pierzei eksponowanych obowiązuje stosowanie wyłącznie dachów stromych z kalenicami usytuowanymi równolegle do pierzei eksponowanych;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
    - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
    - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

**§18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **US** o powierzchni 2.146 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) Przeznaczenie: pod usługi sportu i rekreacji, w tym: plac zabaw, korty tenisowe, boiska, lodowisko, wraz z obiektami obsługi z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do, 200 m<sup>2</sup> gastronomii;
- 2) W przypadku zaniechania realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się realizację funkcji zgodnie z §19;
- 3) Zasady zagospodarowania:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - d) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
  - c) maksymalna wysokość elewacji frontowej do 7,2 m,
  - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,2 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równolegle do ulicy;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia 0,5-15° z pokryciem materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

**§19.** Dla terenów oznaczonych symbolami **US, MN.4, MN.5, MN.6, KDW.1, KX.1, KX.2** o łącznej powierzchni 28.920 m<sup>2</sup>, w przypadku zaniechania realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem ww. terenów ustala się:

- 1) Przeznaczenie: pod usługi sportu i rekreacji, w tym: stok narciarski, saneczkowy, lodowisko, wraz z urządzeniami technicznymi oraz obiektami obsługi z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii;
- 2) Zasady zagospodarowania:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 5% łącznej powierzchni obszaru,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75 % łącznej powierzchni obszaru,
  - d) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
  - c) maksymalna wysokość elewacji frontowej do 7,2 m,
  - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,2 m ponad poziomem terenu;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych (wyciągi, konstrukcje wsporcze) o parametrach zgodnych z wymogami technicznymi i technologicznymi;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z kalenicami usytuowanymi w miarę możliwości równoległe do najbliższej linii brzegowej zalewu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia 0,5-15° z pokryciem materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
- 7) warunki zabudowy w zakresie ogrodzenia terenu:
  - a) zakazuje się ogrodzenia terenu z wyjątkiem obszaru parkingu i obszaru lokalizacji obiektów obsługi,
  - b) dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - c) dopuszcza się realizację parkingu maksymalnie do 40 miejsc postojowych.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

**§20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.1** o powierzchni 3.391 m<sup>2</sup>, **ZP.2** o powierzchni 32.200 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej oraz naturalnej leśnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżek i małej architektury,
  - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.3** o powierzchni 12.700 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej nie urządzonej (siedlisko nr 6120);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakaz zabezpieczenia terenu przed nadmierną penetracją ludzi poprzez np. ogrodzenie

- terenu,
- b) nakaz umieszczenia tablicy edukacyjnej,
  - c) nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni i ukształtowania terenu,
  - d) dopuszcza się realizację kładki edukacyjnej usytuowanej min 1,0 m ponad powierzchnią terenu, nie naruszającej siedliska roślin, wraz z dojściem, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zakazuje się realizacji małej architektury,
  - f) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

## **Rozdział 12**

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

**§ 21.** Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 13**

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

- § 22.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KDW** i **KX**, ustala się:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, ustala się:
    - a) ulice dojazdowe, **KDD.1 – KDD.3** - 12,0 – 16,0 m,
    - b) ulice wewnętrzne, **KDW** - 10,0 m,
    - c) ciągi piesze, **KX.1 – KX.6** - 4,0 – 10,0 m;
  - 2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
  - 3) dla nowoprojektowanych ulic **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
  - 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 12**.
2. W przypadku zapisu na rysunku planu symbolu **KDD/KDW** dopuszcza się realizację drogi **KDD** lub drogi wewnętrznej o parametrach drogi **KDD**.
3. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
4. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;
5. W zakresie ciągów rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.
6. dla terenów **KDW.1, KX.1, KX.2**, w przypadku zaniechania realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się realizację funkcji zgodnie z **§19**;

## **Rozdział 14**

### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury**

- § 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **E1** o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, **E2** o powierzchni 25 m<sup>2</sup>, **E3** o powierzchni 25 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT** o powierzchni 130 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny infrastruktury technicznej.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: pod tereny zieleni publicznej urządzonej i/lub miejsca postojowe;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy.



#### Dział IV

#### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. 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:

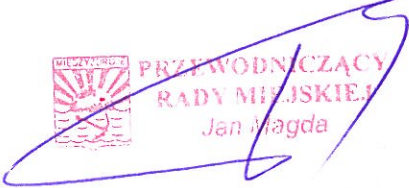
- |   |      |
|---|------|
| 1) dla terenów <b>MN</b>                  | 25%; |
| 2) dla terenów <b>U, UT</b>               | 30%; |
| 3) dla terenów <b>UZ</b>                  | 15%; |
| 4) dla terenów <b>ZP, US</b>              | 3%;  |
| 5) dla terenów <b>KDD, KDW, KX, E, IT</b> | 1%;  |

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

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

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Jan Magda

