

**WNIOSEK – UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla**  
**wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach**

Zgodnie z zapisem zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjętego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r. oraz zgodnie z art.20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o uchwalenie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach” zainicjowanego 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”.

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

Niniejszym stwierdzam zgodność ustaleń generalnych zawartych w Studium dla terenów oznaczonych symbolami UTM z ustaleniami zawartymi w projekcie planu dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-hotelowej. Szkielet komunikacyjny planu stanowią istniejące droga publiczna – ulice Boh. Warszawy (jako ciąg pieszo jezdny), Wczasowa, Dąbrówki i Wesoła.

Projekt planu opracowano na wtórniku mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500.

W projekcie planu określono:

- przeznaczenia terenów;
- funkcje zabudowy,
- sposoby zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy,
- zasady obsługi komunikacyjnej terenów,
- zasady obsługi infrastrukturą techniczną,
- zasady ochrony środowiska,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną, tj. opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku jej sprzedaży w okresie do pięciu lat od daty wejścia w życie przedmiotowej uchwały.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu na terenach strefy inwestycyjnej, poprzez ustalenie wymogów wzajemnego oddziaływania i zasad ochrony w oparciu o opracowania branżowe: ekofizjografię i prognozę oddziaływania na środowisko.

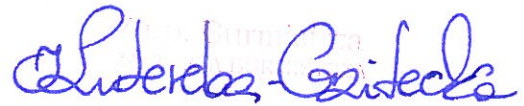
W procesie opracowywania projektu planu uwzględnione zostały wszystkie obowiązujące przepisy prawa – ustaw i rozporządzeń, w szczególności:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj: Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951) oraz



- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Procedura formalno-prawna projektu zmiany planu prowadzona była zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587 z późniejszymi zmianami) i jest udokumentowana w formie zbioru dokumentów formalno-prawnych w tomach 1 i 2 dokumentacji planu.



mgr inż. Urszula Pyzik



INSPEKTOR

ds. Planowania Przestrzennego



mgr inż. Urszula Pyzik



**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: [formatgim@gmail.com](mailto:formatgim@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](mailto:ai1@uznam.net.pl)

listopad 2012 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH**  
**z dnia ..... 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 połąci 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 urządzo-

nej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na planie symbolami KDL i KDD, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających 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 oddziaływana 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 mogiłek 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 Wesolą; 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 m<sup>2</sup> 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 wodociągowej, 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

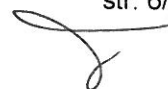
**§ 15.1** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UTM.U** o pow. 0,43 ha, położonym całkowicie w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania :

- 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 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 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 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: 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 **2UTM.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,



- 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 żywoplotów; 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 Wesołej,
- 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: dojście i dojazd do posesji – z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDD (ul. Wesolej);
  - 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 Wesolej;
    - zakazuje się budowania zatok parkingowych oraz parkowania przykrawężnikowego na odcinku od ulicy Wczasowej do ulicy Wesolej,
    - 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-jezdnię 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

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH**  
**Z DNIA ..... 2012 R.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla  
wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach

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

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

Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 września do 15 października 2012 r., tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie wyłożenia, zgodnie z rozstrzygnięciami Burmistrza Międzyzdrojów zawartymi w oświadczeniu z dnia 12 listopada 2012 r.

Wniesione uwagi oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Międzyzdrojów stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

*Bez zastrzeżeń pod względem prawnym*  
*Tomasz Podleśny*  
radca prawny

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH  
Z DNIA ..... 2012 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla  
wypoczynkowo-mieszaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej  
oraz zasad ich finansowania**

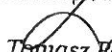
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj: Dz. U. z 2012 r. poz. 647; poz. 951), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) – zadania własne gminy.

Na obszarze planu zadania własne gminy nie występują i w związku z tym nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bez zastrzeżeń pod względem prawnym:

  
**Tomasz Kotleśny**  
radca prawny



## OŚWIADCZENIE

W oparciu o art.17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj: Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951)

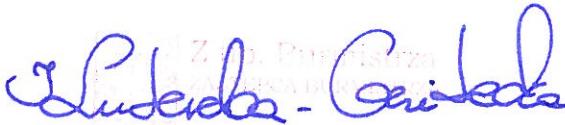
OŚWIADCZAM,

że w dniach od 10 września do 15 października 2012 r., tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu pod nazwą: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opracowanego w oparciu o uchwałę nr XLII/432/09 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2009 r., wniesiono uwagi dotyczące ustaleń projektu planu zawarte w treści pięciu pism.

1. Wojciech Zatoński zamieszkały w Międzyzdrojach, przy ul. Wesolej nr 4 – pismo wpłynęło do tut. Urzędu dnia 24 września 2012 r. tj. w terminie ustawowym i zawiera **1 uwagę**.  
rozstrzygnięcie w postaci uwzględnienia 1 uwagi (bez konieczności powtarzania czynności formalno-prawnych: uzgadniania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu).
2. Europa Sp. z o.o. z/s w Międzyzdrojach, przy ul. Promenada Gwiazd nr 8 – pismo wpłynęło do tut. Urzędu dnia 28 września 2012 r. tj. w terminie ustawowym i zawiera **5 uwag**.  
rozstrzygnięcie w postaci uwzględnienia 2 uwag i częściowego uwzględnienia 2 uwag (bez konieczności powtarzania czynności formalno-prawnych: uzgadniania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu) i **nie uwzględnienia 1 uwagi**.
3. Amber Baltic z/s w Międzyzdrojach, przy ul. Promenada Gwiazd nr 1 – pismo wpłynęło do tut. Urzędu dnia 02 października 2012 r. tj. w terminie ustawowym i zawiera **5 uwag**.  
rozstrzygnięcie w postaci uwzględnienia 2 uwag i częściowego uwzględnienia 2 uwag (bez konieczności powtarzania czynności formalno-prawnych: uzgadniania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu) i **nie uwzględnienia 1 uwagi**.
4. Wojciech Zatoński zamieszkały w Międzyzdrojach, przy ul. Wesolej nr 4 – pismo wpłynęło do tut. Urzędu dnia 02 października 2012 r. tj. w terminie ustawowym i zawiera **1 uwagę**.  
rozstrzygnięcie w postaci nieuwzględnienia 1 uwagi.
5. Wspólnota z/s w Międzyzdrojach, przy ul. Promenada Gwiazd nr 1 – pismo wpłynęło do tut. Urzędu dnia 02 października 2012 r. tj. w terminie ustawowym i zawiera **5 uwag**.  
rozstrzygnięcie w postaci uwzględnienia 2 uwag i częściowego uwzględnienia 2 uwag (bez konieczności powtarzania czynności formalno-prawnych: uzgadniania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu) i **nie uwzględnienia 1 uwagi**.

W załączeniu:

wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszkaniowego WESOŁA w Międzyzdrojach.



Zaproszenie do wyrażenia uwag  
Międzyzdroje, dnia 09-11-2012 r.



**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA WYPOCZYNKOWO-MIESZKANIOWEGO „WESOŁA” W MIĘDZYDROJACH PO WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej – załącznik do uchwały nr ..... 2012 r. z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2012-09-24	Wojciech Zatoński ul. Wesoła 72-500 Międzyzdroje	<p>Dopuszczenie wykuszy i balkonów oraz schodów zewnętrznych na podporach do 3 m od elewacji.</p> <p>1. ... brak określenia co rozumie się przez usługi komercyjne. Należy uszczegółwić rodzaj usług, które są dopuszczalne na terenie objętym projektem uchwały, dodając następujący zapis: "Przez usługi komercyjne rozumie się sklepy, usługi gastronomiczne służące zaopatrzeniu tego terenu, biura, usługi służące celom kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla obiektów hotelowych, wypoczynkowych, mieszkalnych oraz rekreacji pobytowej." Uzasadnienie: Brak doprecyzowania funkcji komercyjnej oraz jej ograniczeń może spowodować wprowadzenie funkcji uciążliwych dla dominującej wypoczynkowo mieszkalnej.</p> <p>2. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy ustalić następujący nakaz: „8) zapewnienia jak najlepsze warunki akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: - utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, zmniejszanie poziomu hałasu - co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany." Uzasadnienie: Ustalenia ogólne powinny zawierać warunki brzegowe charakteryzujące klimat akustyczny dla obszaru objętego zmianą w planie. W przypadku braku takiego nakazu może dochodzić do przekraczania dopuszczalnych w przepisach szczegółowych poziomów hałasu. Dodatkowo z uwagi na dominującą w obszarze objętym planie funkcję hotelową, wypoczynkową, mieszkalną oraz rekreacji pobytowej takie ograniczenie jest konieczne, w celu nie zakłócania ciszy nocnej i zapobieganie przekraczaniu ogólne przyjętych norm społecznych.</p> <p>3. ... zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinno się ustalić następujący nakaz: „3) używania nagłośnienia w porze nocnej (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00) w obrębie całego terenu objętego planem." Uzasadnienie: W przypadku braku takiego nakazu może dochodzić do przekraczania dopuszczalnych w przepisach szczegółowych poziomów hałasu. Dodatkowo z uwagi na dominującą w obszarze obję-</p>	działka nr 11/9 obr. nr 20	rozdział 3, ustalenia szczegółowe §16 ust.3 pkt.2, lit.1	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	załącznik nr 3 do uchwały	załącznik nr 3 do uchwały	Uwaga częściowo uwzględniona – bez możliwości stosowania podpór
2	2012-09-28	Europa Sp. z o.o. ul. Promenada Gwiazd 8 72-500 Międzyzdroje	<p>1. ... zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy ustalić następujący nakaz: „8) zapewnienia jak najlepsze warunki akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: - utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, zmniejszanie poziomu hałasu - co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany." Uzasadnienie: Ustalenia ogólne powinny zawierać warunki brzegowe charakteryzujące klimat akustyczny dla obszaru objętego zmianą w planie. W przypadku braku takiego nakazu może dochodzić do przekraczania dopuszczalnych w przepisach szczegółowych poziomów hałasu. Dodatkowo z uwagi na dominującą w obszarze objętym planie funkcję hotelową, wypoczynkową, mieszkalną oraz rekreacji pobytowej takie ograniczenie jest konieczne, w celu nie zakłócania ciszy nocnej i zapobieganie przekraczaniu ogólne przyjętych norm społecznych.</p> <p>2. ... zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinno się ustalić następujący nakaz: „3) używania nagłośnienia w porze nocnej (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00) w obrębie całego terenu objętego planem." Uzasadnienie: W przypadku braku takiego nakazu może dochodzić do przekraczania dopuszczalnych w przepisach szczegółowych poziomów hałasu. Dodatkowo z uwagi na dominującą w obszarze obję-</p>	obszar planu	rozdział 2, ustalenia ogólne §6 ust.1 i 2	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	załącznik nr 3 do uchwały	załącznik nr 3 do uchwały	Uwaga 2 i 3 zostały uwzględnione w zapisie §6 ust.2 pkt.1 z powołaniem na zgodność z przepisami odrębnymi

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OSIEDLA WYPOCZYNKOWO-MIESZKANIOWEGO „WESOŁA” W MIĘDZYDZROJACH PO WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej – załącznik do uchwały nr ..... 2012 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1			<p>tym planie funkcję hotelową, wypoczynkową, mieszkalną oraz rekreacji pobytowej (takie ograniczenie jest konieczne, w celu nie zakłócania ciszy nocnej).</p> <p>4. ... wskazane jest wprowadzić następującą zmianę: „2) zasady zagospodarowania terenu: udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki - do 50%, udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki - minimum 20%”. Uzasadnienie: Wskaźniki dotyczące bilansów powinny odnosić się do powierzchni danej działki na której jest zlokalizowana zabudowa / inwestycja. Gdyby zapis pozostał w dotychczasowym brzmieniu, jeden z inwestorów na danym terenie ma możliwość maksymalizacji wartości bilansu kosztem pozostałych. Może dojść do sytuacji, gdzie w jednej części terenu na działce intensywność zabudowy może wynosić 100%, na sąsiedniej być poniżej zakładanych wskaźników. Wprowadzenie powyższej zmiany zapobiega przekroczeniu parametrów zabudowy w obrębie danej działki. Przyczyni się do harmonijnej zabudowy na obszarze objętym niniejszą uchwałą, a maksymalne bilanse będą jednakowe dla każdej działki. To zapewni jednakowe prawa właścicieli terenów i zabudowań w danym terenie elementarnym. W ustaleniach szczegółowych dla pozostałych terenów elementarnych udziały powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej odnoszą się również do działek, więc powyższe propozycje zmiany ujednolicią zapisy w planie.</p> <p>5. ... należałoby zmienić lub wyeliminować zapis "Kolorystyka - barwy naturalne materiałów elewacyjnych z dopuszczeniem jednolitej kolorystyki lub w kolorach pastelowych", z uwagi na niewyjaśnione pojęcie "barw perłowych" w słowniczku planu. Z braku precyzyjny zapis nie jest jednoznaczny i czytelny</p>	obszar planu	rozdział 3, ustalenia szczegółowe §16 ust.1 pkt 2	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.			uwaga nieuwzględniona, teren elementarny o symbolu 1UTM U jest obszarem pod jedno zamierzenie inwestycyjne (uż zrealizowane); stanowi jedną działkę gruntu o numerze geodezyjnym 441, zapisy projektu planu nie dopuszczają jej wórnego dzielenia, jak i pozostałych terenów elementarnych, wobec czego nie zachodzi potrzeba wprowadzania zmiany w zapisie ustaleń planu.
3	2012-10-02	Amber Baltic Sp. z o.o. ul. Promenada Gwiazd 1 72-500 Międzyzdroje	<p>1. jak w poz. 2 tabeli</p> <p>2. jak w poz. 2 tabeli</p> <p>3. jak w poz. 2 tabeli</p> <p>4. jak w poz. 2 tabeli</p> <p>5. jak w poz. 2 tabeli</p>	obszar planu	1. jak w poz. 2 tabeli 2. jak w poz. 2 tabeli 3. jak w poz. 2 tabeli 4. jak w poz. 2 tabeli 5. jak w poz. 2 tabeli	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	załącznik nr 3 do uchwały	załącznik nr 3 do uchwały	jak w poz. 2 tabeli

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OSIEDLA WYPOCZYNKOWO-MIESZKANIOWEGO „WESOŁA” W MIĘDZYDZROJACH PO WYŁOŻENIU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej – załącznik do uchwały nr ..... z dnia ..... 2012 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4.	2012-10-02	Wojciech Zatoński ul. Wesoła 4 72-500 Międzyzdroje	Usunięcie zapisu – wyższa część elewacji budynku odsunięta od elewacji frontowej o min. 2,0 m.	działka nr 11/9 obr. nr 20	rozdział 3, ustalenia szczegółowe §16 ust.3 pkt 2 lit. j		oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.		załącznik nr 3 do uchwały	uwaga nieuwzględniona dla zapewnienia optycznego obniżenia wysokości elewacji frontowej budynku
5.	2012-10-05	Wspólnota Właścicieli Lokali „PLAYA BAL TIS” w Międzyzdrojach ul. Boh. Warszawy 1 72-500 Międzyzdroje	1. jak w poz. 2 tabeli 2. jak w poz. 2 tabeli 3. jak w poz. 2 tabeli 4. jak w poz. 2 tabeli 5. jak w poz. 2 tabeli	obszar planu	1. jak w poz. 2 tabeli 2. jak w poz. 2 tabeli 3. jak w poz. 2 tabeli 4. jak w poz. 2 tabeli 5. jak w poz. 2 tabeli	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	oświadczenie Burmistrza z dnia 09 listopada 2012 r.	załącznik nr 3 do uchwały	załącznik nr 3 do uchwały	jak w poz. 2 tabeli

Załączniki:  
 – zbiór 5 pism (uwag) zamieszczonych w wykazie  
 – oświadczenie Burmistrza

