

**UCHWAŁA NR .../.../14
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH
z dnia 2014r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ul. Komunalną, ul. Nowomyśliwską, ul. Wodniczki, ciekim wodnym „Stary Zdrój”, torami kolejowymi i ul. Niepodległości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 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 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) uchwała się, co następuje:

**Dział I
Przepisy wstępne**

§1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXVII/355/09 z dnia 26 lutego 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ul. Komunalną, ul. Nowomyśliwską, ul. Wodniczki, ciekim wodnym „Stary Zdrój”, torami kolejowymi i ul. Niepodległości, stwierdzając 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., 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ul. Komunalną, ul. Nowomyśliwską, ul. Wodniczki, ciekim wodnym „Stary Zdrój”, torami kolejowymi i ul. Niepodległości.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 28,1 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 miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ul. Komunalną, ul. Nowomyśliwską, ul. Wodniczki, ciekim wodnym „Stary Zdrój”, torami kolejowymi i ul. Niepodległości”, 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 obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 3) szpalery drzew; drzewa do zachowania;
- 4) symbole i oznaczenia terenu;
- 5) linie istniejących podziałów ogrodów działkowych.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
- 3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 6) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
- 7) **liczbie kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 8) **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,
- 9) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu pochyłym;
- 10) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 13) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 14) **rodzinnych ogrodach działkowych** - należy przez to rozumieć wydzielony obszar gruntu będący we władaniu Polskiego Związku Działkowców, podzielony na tereny ogólne i działki oraz wyposażony w infrastrukturę niezbędną do jego prawidłowego funkcjonowania w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 15) **scalaniu i podziale** – należy przez to rozumieć zarówno podział, scalenie, jak i procedurę scalenia i podziału, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 17) **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;
- 18) **usługach wypoczynkowych** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych;
- 19) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny dachu lub kalenicy;
- 20) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
- 21) **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 użytkowego 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, określone w **§14**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** określone w **§15**;
- 3) tereny zabudowy rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD** określone w **§16**;
- 4) tereny zabudowy usług wypoczynkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**, określone w **§16**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, określone w **§17**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** określone w **§17**;
- 7) tereny dróg publicznych, określone w **§11** i w **§19**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDG** – ulica główna,
 - b) **KDL** – ulica lokalna,
 - c) **KDD** – ulice dojazdowe;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, określone w **§19**;
- 9) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**, określone w **§11** i w **§19**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, określone w **§12** i w **§20**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **EE** - elektroenergetyka,
 - b) **K** – kanalizacja (przepompownie).

Rozdział 2

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

§5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, 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;
2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu.
3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzonej i wyposażonej 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 dopuszczenie wprowadzenia 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 powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.
6. Dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolem U i ZD pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 30 m od granic terenów oznaczonych symbolem MN.
7. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i na zdrowie ludzi.
8. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
9. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.
10. W przypadku potrzeby przekrycia istniejącego rowu melioracyjnego, nakazuje się wykonanie tego zabiegu wyłącznie kompleksowo dla obszaru całego kwartału, przez który przebiega rów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację miejsc postojowych na przekrytych rowach.
11. Zabrania się przekrycia istniejącego rowu „Stary Zdrój” oznaczonego na rysunku planu symbolem WS.1 i WS.2.
12. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej, w związku z powyższym dla całego obszaru planu obowiązują zakazy, nakazy ograniczenia i zalecenia wynikające z przepisów odrębnych.
13. 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.
14. 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.
15. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu i rowów otwartych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe ani dóbr kultury współczesnej.

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 niesprawnym ruchowo.
2. Ustalenia dotyczące 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, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w §6 ust. 13.

Rozdział 7

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie „scaleń i podziałów” terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kwartałach.

2. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. 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 **KDG, KDL, KDD, KDW, 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) ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - c) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - d) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - e) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
 - 2) podział na następujące kategorie dróg:
 - a) droga wojewódzka nr 102 (**KDG**);
 - b) drogi gminne.
 - c) 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 jednorodzinym wolnostojącym,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
 - c) 1 stanowisko na każde 35 m² powierzchni użytkowej biur,
 - d) 1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi wypoczynkowe,
 - e) 1 stanowisko na 1 ogródek na terenach ZD,przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
 - 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
 - 3) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulicy lokalnej;
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:
 - 1) dopuszczenie realizacji wydzielonych dróg rowerowych wzdłuż ulicy głównej **KDG** i lokalnej **KDL**;

- 2) dopuszczenie ruchu rowerowego lub realizacji dróg rowerowych w ulicach dojazdowych **KDD** oraz w miarę możliwości w drogach wewnętrznych **KDW** i ciągach pieszych **KX**.

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 wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego w Międzyzdrojach przy ulicy Przy Wodociągach;
- 2) nakazuje się doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Gryfa Pomorskiego i dn 180 mm w ulicy Nowomyśliwskiej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) nakazuje się prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg – poza jezdniami, ciągów pieszych i komunikacji rowerowej o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) dopuszcza się wymianę odcinków istniejącego wodociągu, 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 komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem K (przepompownie ścieków);
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Nowomyśliwskiej w Międzyzdrojach poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Nowomyśliwskiej bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem K;
- 4) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
- 5) nakazuje się prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg – poza jezdniami, ciągów pieszych i komunikacji rowerowej - o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego oraz nie mniejszych jak dn 125 mm dla sieci tłocznych;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji oraz w alejkach na terenach ZD;

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej powiązanej z system istniejących rowów;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 3) dopuszcza się wymianę odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 5) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod

- warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
 - 8) nakazuje się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
 - 9) 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 gazociągu wysokiego ciśnienia reakcji Wolin – Świnoujście poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
 - 3) nakazuje się zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
 - 4) nakazuje się prowadzić sieci gazowe w liniach rozgraniczających dróg - poza jezdniami, ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach nie mniejszych jak dn 63;
 - 5) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji oraz w alejkach na terenach ZD;
 - 6) 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 EE oraz dla istniejących stacji transformatorowych następowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 3) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje transformatorowe kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE;
 - 4) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach ZD jeżeli zaistnieje taka konieczność na podstawie bilansu zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej;
 - 5) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 6) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
 - 7) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
 - 8) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji oraz w alejkach na terenach ZD;
 - 9) nakaz lokalizowania instalacji oświetlenia ulic na wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
 - 10) dopuszcza się lokalizowania instalacji oświetlenia w alejkach na terenach ZD;
 - 11) 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, szafek dostępowych i innych obiektów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 497 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 25% powierzchni działki,
 - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
 - f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu od 4,5 do 5,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do linii zabudowy;
- 5) 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 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m²,
 - 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;

- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od frontowych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,7 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) wzdłuż pozostałych granic zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział nieruchomości z dopuszczeniem połączenia istniejących działek;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z ulicy głównej KDG, na zasadach prawoskrętu;
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca; w przypadku lokalizacji usług minimum 3 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.2** o powierzchni 984 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 25% powierzchni działki,
 - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
 - f) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
 - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,5 do 5,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy KDD;
- 5) 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 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 85 m²,
 - 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;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od frontowych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,7 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) wzdłuż pozostałych granic zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział nieruchomości z dopuszczeniem połączenia istniejących działek;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z ulicy dojazdowej KDD,
 - b) miejsca postojowe: minimum 2 miejsca; w przypadku lokalizacji usług minimum 3 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§15. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.1** o powierzchni 3308 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja mieszkania dla właściciela obiektu usługowego;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) dachy strome z układem kalenicy głównej prostopadle do granicy z terenem U.2,
 - b) dopuszcza się na części mieszkalnej lokalizację kalenicy prostopadle do granicy z terenem U.2;
 - 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 20° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 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 – utrzymuje się istniejący podział nieruchomości z dopuszczeniem połączenia istniejących działek;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z ulicy głównej KDG, na zasadach prawoskrętu;
 - 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.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U.2 o powierzchni 1862 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja mieszkania dla właściciela obiektu usługowego;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) dachy strome z układem kalenicy głównej prostopadle do linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się na części mieszkalnej lokalizację kalenicy prostopadle do linii zabudowy;
 - 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 20° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 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 – utrzymuje się istniejący podział nieruchomości z dopuszczeniem połączenia istniejących działek;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z ulicy głównej KDG, na zasadach prawoskrętu;
 - 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.

§16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **UT.1** o powierzchni 2100 m², **UT.2**, o powierzchni 3640 m², **UT.3** o powierzchni 4282 m², **UT.4**, o powierzchni 6053 m², **UT.5** o powierzchni 3177 m², **UT.6**, o powierzchni 9826 m², **UT.7** o powierzchni 4792 m², **UT.8** o powierzchni 6812 m², **UT.9** o powierzchni 11313 m², **UT.10**, o powierzchni 3289 m², **UT.11**, o powierzchni 1762 m², **UT.12**, o powierzchni 1284 m², **UT.13**, o powierzchni 3373 m², **UT.14**, o powierzchni 3272 m², **UT.15** o powierzchni 1595 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi wypoczynkowe z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych dla właściciela obiektu;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. ogrodów działkowych, ogrodnictwo z dopuszczeniem lokalizacji szklarni i budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą o maksymalnej wysokości do 4,5 m i pow. zabudowy do 50 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, z zachowaniem istniejącej wartościowej zieleni,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m²;
 - e) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych na terenach UT, jeżeli zaistnieje taka konieczność na podstawie bilansu zapotrzebowania,
 - 4) warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych o wysokości do 8,0 m przy dachach stromych o kącie nachylenia 20°-45° i do 6,0 m przy dachach płaskich,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej szerokości elewacji frontowej do 14,0 m,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia od strony alei jako ażurowe, o wysokości 1-1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - d) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny o przebiegu zgodnym z liniami istniejących podziałów ogrodów działkowych,
 - e) dopuszcza się połączenie dwóch sąsiednich działek, a tym samym pominięcie co drugiej linii istniejących podziałów ogrodów działkowych,
 - f) zakazuje się łączenia więcej niż 2 sąsiednich działek wydzielonych liniami istniejących podziałów ogrodów działkowych;
 - 5) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej KDL poprzez drogi wewnętrzne KDW.1 – KDW. 8, oraz głównej KDG poprzez parking KDW.14 i drogi wewnętrzne KDW.9 – KDW.12
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na poszczególnych działkach;
 - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZD.1**, o powierzchni 12.970 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod rodzinne ogrody działkowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) ogrodnictwo z dopuszczeniem lokalizacji szklarni i budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą o maksymalnej wysokości do 4,5

- m i pow. zabudowy do 200 m²;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. ogrodów działkowych,
 - b) dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych ~~o powierzchni zabudowy do 25 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich~~, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, z zachowaniem istniejącej wartościowej zieleni,
 - d) wydzielenie miejsca na odpady komunalne jako zbiorcze, zlokalizowane na terenie ZD;
 - e) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych na terenie wspólnym ogrodów działkowych, jeżeli zaistnieje taka konieczność na podstawie bilansu zapotrzebowania;
 - 4) warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę altan zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia od strony alei jako ażurowe, o wysokości 1-1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - c) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny w celu wyodrębnienia poszczególnych działek (ogródków);
 - 5) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zjazd z ulicy głównej KDG, na zasadach prawoskrętu;
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - c) dopuszcza się realizację pojedynczych miejsc postojowych na poszczególnych ogródkach;
 - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZD.2**, o powierzchni 117.891 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod rodzinne ogrody działkowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) ogrodnictwo z dopuszczeniem lokalizacji szklarni i budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą o maksymalnej wysokości do 4,5 m i pow. zabudowy do 200 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. ogrodów działkowych,
 - b) dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych ~~o powierzchni zabudowy do 25 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich~~, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, z zachowaniem istniejącej wartościowej zieleni,
 - d) wydzielenie miejsca na odpady komunalne jako zbiorcze, zlokalizowane na terenie ZD;
 - e) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych na terenie wspólnym ogrodów działkowych, jeżeli zaistnieje taka konieczność na podstawie bilansu zapotrzebowania;
 - 4) warunki zabudowy:
 - d) dopuszcza się budowę altan zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się ogrodzenia od strony alei jako ażurowe, o wysokości 1-1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - f) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny w celu wyodrębnienia poszczególnych działek (ogródków);
 - 5) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulic KDD i KD.W.13,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - c) dopuszcza się realizację pojedynczych miejsc postojowych na poszczególnych ogródkach;
 - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS.1**, o powierzchni 3.786 m² i terenu o oznaczonego symbolem **WS.2**, o powierzchni 4.519 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) warunki zabudowy:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) obowiązek zapewnienia dostępu i odpowiedniej obsługi technicznej,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy,
 - e) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,
 - f) dopuszcza się budowę pomostów, mostów i kładek.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP.1** o powierzchni 2254 m², **ZP.2** o powierzchni 405 m², **ZP.3** o powierzchni 226 m², **ZP.4** o powierzchni 3718 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§18. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych kwartałów.

Rozdział 13

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDG**, **KDL**, **KDD**, **KDW** i **KX** ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) ulica główna, **KDG** - 20-80 m,
 - b) ulica lokalna, **KDL** - 18-42 m,
 - c) ulica dojazdowa, **KDD** - 12-18 m,
 - d) ulice wewnętrzne, **KDW.1** - **KDW.13** - 4,5 - 8,0 m,
 - e) ulica wewnętrzna, **KDW.14** - 4,5 - 19,0 m,
 - f) ciągi piesze, **KX.1** - **KX.11** - 1,5 - 8,0 m;
- 4) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
- 5) uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§12**,
3. W zakresie ulic wewnętrznych **KDW.1** - **KDW.13** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
4. W zakresie ulicy wewnętrznej **KDW.14** dopuszcza się realizację parkingów;
5. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej;
6. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
7. Ustala się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDG**, **KDL**, **KDD**.

Rozdział 14

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **EE** o powierzchni 30 m² 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 najbliższej przyległej ulicy.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **K.1 – K.4** o powierzchni od 25 m² do 50 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.
 - 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 najbliższej przyległej ulicy.

Dział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§22. 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 MN | 25%; |
| 2) dla terenów U | 30%; |
| 3) dla terenów UT | 25%; |
| 4) dla terenów ZD | 5%; |
| 5) dla terenów WS | 1%; |
| 6) dla terenów ZP | 5%; |
| 7) dla terenów KDG, KDL, KDD, KDW, KX, EE, K | 1%; |

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

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Międzyzdrojach


BURMISTRZ

 Leszek Dorosz

Bez zastrzeżeń pod względem prawnym

Tomasz Podleśny
radca prawny

Pan Jan Magda
Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

Dotyczy: autopoprawki do projektu uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ul. Komunalną, ul. Nowomyśliwską, ul. Wodniczki, ciekim wodnym „Stary Zdrój”, torami kolejowymi i ul. Niepodległości.

Zgodnie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. 2013r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 14 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 zm. Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238) w ww. projekcie uchwały wnoszącej następujące autopoprawki, wynikające z wejścia w życie nowelizacji ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych:

1. w § 3 pkt 14 o treści:

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...)

rodzinnych ogrodach działkowych - należy przez to rozumieć wydzielony obszar gruntu będący we władaniu Polskiego Związku Działkowców, podzielony na tereny ogólne i działki oraz wyposażony w infrastrukturę niezbędną do jego prawidłowego funkcjonowania w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;

wykreśla się zwrot o treści:

„będący we władaniu Polskiego Związku Działkowców, podzielony na tereny ogólne i działki oraz wyposażony w infrastrukturę niezbędną do jego prawidłowego funkcjonowania”

W związku z powyższym § 3 pkt 14 otrzymuje następujące brzmienie:

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...)

rodzinnych ogrodach działkowych - należy przez to rozumieć wydzielony obszar gruntu w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;

2. w § 16, w ust. 2 pkt 3 lit b oraz w ust. 3 pkt 3 lit b o treści:

„dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, zgodnie z przepisami odrębnymi”

wykreśla się zwrot o treści:

o powierzchni zabudowy do 25 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;

W związku z powyższym § 16, ust. 2 pkt 3 lit b oraz ust. 3 pkt 3 lit b otrzymują następujące brzmienie:

dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, w związku z zaistniałą zbieżnością nazewnictwa zasad scaleń i podziałów z nazwą procedury stosowanej przez geodetów dotyczącej „scaleń i podziałów” wnoszącej następującą autopoprawkę:

3. w § 3 dodaje się pkt 15 o treści:

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: (...)

scalaniu i podziale – należy przez to rozumieć zarówno podział, scalenie, jak i procedurę scalenia i podziału, w rozumieniu przepisów odrębnych;

Powyższe zmiany są wyłącznie dostosowaniem zapisów uchwały do zmieniających się przepisów odrębnych, tj. zmiany ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych, oraz doprecyzowaniem użytego zwrotu „scalanie i podział”. W związku z powyższym przedmiotowe zmiany nie wywołują konieczności ponawiania procedury planistycznej.

Treść pozostałych zapisów uchwały pozostaje bez zmian.

