

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH
z dnia 14 maja 2014r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i z 2014 r. poz. 379), uchwała się, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XIV/117/11 z dnia 25 sierpnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, stwierdzając nienaruszalność ustaleń 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 ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, która przyjmuje nazwę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Centrum” w Międzyzdrojach”, zwaną dalej planem.

2. Granice planu obejmują część terenu położonego w obrębie geodezyjnym 19 jednostki ewidencyjnej Międzyzdroje o łącznej powierzchni 14,6 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 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.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 3) elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym (pierzeje eksponowane);
- 4) osie kompozycyjne, osie widokowe;
- 5) dominanty wysokościowe, akcenty architektoniczne;
- 6) przestrzenie ruchu pieszego podkreślające osie kompozycyjne;
- 7) szpalery drzew; drzewa do zachowania;
- 8) symbole i oznaczenia terenu.
- 9) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
 - a) linie podziału wewnętrznego - proponowane;
 - b) postulowany przebieg jezdni.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć takie obiekty jak: fontanna, pomnik, itp. o wysokich walorach architektonicznych i cechach krystalizujących przestrzeń;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5°

- do 15°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
 - 4) **dominantach wysokościowych** - należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej do 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej;
 - 5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
 - 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
 - 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu pochyłego;
 - 8) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
 - 9) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć formy kombinacji dachów, płaskich i stromych oraz kopuł;
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,
 - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
 - b) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w nieprzekraczalnej linii zabudowy słupów tworzących kolumnadę/arkady.
 - 11) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,
 - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m,
 - markizy do 1,5 m, natomiast w elewacji frontowej terenu MW.5 do 3,0 m,
 - reprezentacyjne schody przed wieżą ratusza w miejscu sąsiadującym z punktem oznaczonym na rysunku planu jako dominanta na terenie UA,
 - nadwieszania nad trójkątami widoczności w postaci wykuszy od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej;
 - b) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w obowiązującej linii zabudowy słupów tworzących kolumnadę/arkady.
 - 12) **pierzeje eksponowane** – należy przez to rozumieć elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane w otoczeniu terenu KX.1, na długości których obowiązują szczególne parametry, opisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
 - 13) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu pochyłym;
 - 14) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
 - 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
 - 17) **przestrzenie ruchu pieszego podkreślające osie kompozycyjne** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wysokiej klasy nawierzchnią dostosowaną do ruchu pieszego z jednoczesnym zakazem lokalizacji obiektów kolidujących z funkcją ruchu pieszego;
 - 18) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
 - 19) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami

- rozgraniczającymi;
- 20) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fryzjer, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;
 - 21) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałością i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
 - 22) **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;
 - 23) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć zgrupowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy lub budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych zgodnie z zapisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
 - 24) **zabudowie mieszkaniowej apartamentowej** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażoną w windy i inne udogodnienia, z możliwością wynajmu poszczególnych lokali mieszkaniowych.

Dział II Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

- § 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:
- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, określone w §8 i w §20;
 - 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** określone w §20;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, określone w §14;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, określone w §15;
 - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** określone w §16, oraz:
 - a) **UZ** – tereny zabudowy usług zdrowia, opisane w § 17,
 - b) **UA** – tereny zabudowy usług administracji, opisane w § 18;
 - 6) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**, opisane w § 19
 - 7) tereny dróg publicznych, określone w §11 i w §22, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDL** – ulice lokalne,
 - b) **KDD** – ulice dojazdowe;
 - 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, określone w §11 i w §22;
 - 9) tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**, określone w §11 i w §22;
 - 10) tereny ciągów i placów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**, określone w §11 i w §22;
 - 11) tereny infrastruktury technicznej, określone w §12 i w §23, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **E** - elektroenergetyka,
 - b) **IT** – inne tereny infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
 - 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury;
 - 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.
2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej:
- 1) nakazuje się realizację elewacji (pierzei) o wysokich walorach architektonicznych wokół placów i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu.
3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.
3. Ustala się nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości.
4. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.
5. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12.
6. Ustala się zakaz lokalizacji bazowych stacji telefonii komórkowej w miejscach, które w zakresie emitowanego jonizującego promieniowania elektromagnetycznego ograniczałyby zgodnie z ustaleniami planu możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, oraz na terenach przeznaczonych na stały pobyt ludzi za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **U** i **UH**, na których dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 30 m od granic terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MW** oraz zachowania minimalnej odległości 50 m od granic terenów oznaczonych symbolami **UZ**.
7. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
 - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.
8. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
9. Ustala się zakaz 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. 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.

12. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

13. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

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

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

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Dla budynków wskazanych do ochrony zgodnie z rysunkiem planu ustala się:

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

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom 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 i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 11 oraz w § 7.

Rozdział 7

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 10.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.
2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub scaleń nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.
 3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.
 4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.
 5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:
 - 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
 - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 11.** 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDL, KDD, KDW, KDP** i **KX**, dla których ustala się:
- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) podział na następujące klasy ulic:
 - a) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - b) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - c) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - d) parkingi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**
 - e) ciągi piesze i place, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
 - 2) podział na następujące kategorie dróg:
 - a) drogi publiczne;
 - b) drogi niepubliczne.
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki:
- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym wolnostojącym,
 - b) 1 stanowisko, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym szeregowym,
 - c) 1 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament w budownictwie wielorodzinnym,
 - d) 1 stanowisko na każde 70 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
 - e) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
 - f) 2 stanowiska na każde 10 miejsc hotelowych/pensjonatowych,
 - g) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej biur,
 - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
 - 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu lub na powierzchni terenu;
 - 4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej (za wyjątkiem parterów zwróconych w kierunku przestrzeni publicznych – ulic i placów) lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
 - 5) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;

- 6) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
- 7) dopuszcza się wzajemne bilansowanie miejsc postojowych na potrzeby funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW.4, MW.5, MW.6, MW.7, MW.8, MW.9, MW.10; wyłącznie pod warunkiem, że na terenie elementarnym zrealizowanym i oddanym do użytkowania wcześniej, pozostanie nadwyżka miejsc postojowych w stosunku do programu użytkowego danego terenu elementarnego, które będzie można wykorzystać przy bilansowaniu miejsc w każdym następnym, kolejno realizowanym terenie elementarnym.
4. Na terenach KDP, ustala się realizację ogólnodostępnych parkingów publicznych, w tym po min. 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych na każdy teren KDP, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W zakresie komunikacji pieszej **KX**, ustala się realizację ciągów pieszych i przejść niebędących częścią pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W zakresie dróg rowerowych ustala się:
 - 1) dopuszczenie realizacji wydzielonych dróg rowerowych wzdłuż ulicy lokalnej **KDL**;
 - 2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych oraz wewnętrznych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 12.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
 - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Gryfa Pomorskiego i dn 180 mm w ulicy Nowomyśliwskiej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
 - 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
 - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 6) 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 IT;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Nowomyśliwskiej bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem IT;
 - 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
 - 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem IT.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej powiązanej z systemem istniejących rowów, poprzez osadniki;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;

- 3) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 4) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej wraz z renowacją istniejących rowów i cieków przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejęcia tych wód;
 - 5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - 6) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
 - 7) dopuszczenie odprowadzenia 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;
 - 8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
 - 9) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
 - 10) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej 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 poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
 - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
 - 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
 - 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 6) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) ucieplwienie 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) dopuszczenie realizacji 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 napowietrzne SN 15 kV
 - 2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** oraz dla istniejących stacji nastupowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 3) dopuszczenie wymiany istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
 - 4) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
 - 6) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
 - 7) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 8) lokalizowanie instalacji oświetlenia ulic na wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
 - 9) dobór wysokości słupów oświetleniowych i ich rozmieszczenia oraz dostosowanie źródła światła

do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
 - 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji
 - 2) nakaz wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
 - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie stosowania 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 2474 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą i szeregową;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - e) dla zabudowy wolnostojącej 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 ulicy KDW.1;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,

- b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 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 grodzienia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 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:
- a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnie działek dla zabudowy wolnostojącej: od 900 m² do 1100 m²,
 - c) powierzchnie działek dla zabudowy szeregowej: od 270 m² do 400 m²,
 - d) szerokości frontów działek dla zabudowy wolnostojącej: od 20,0 m do 22,0 m,
 - e) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,5 m do 10,0 m,
 - f) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej KDW.1,
 - b) miejsca postojowe dla zabudowy szeregowej: minimum jedno miejsce
 - c) miejsca postojowe dla zabudowy wolnostojącej: 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.2a** o powierzchni 864 m² oraz **MN.2b** o powierzchni 1539 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy lub wolnostojącego,
 - e) 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 6,0 do 9,0 m,
 - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 3,0 do 5,5 m;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy KDW.1;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 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,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie o funkcji garażowej i gospodarczej, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bezpośrednio przy granicy z ulicą KDL, pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnej wysokości 4,55 m;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,7 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
 - b) dopuszcza się wydzielenie części działek w celu polepszenia sąsiadujących z tymi wydzieleniami nieruchomości, o powierzchni do 240 m² zgodnie z proponowanym na rysunku planu podziałem działek,
 - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z przedłużeniem istniejących granic działek w kierunku ulicy KDL;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej KDW.1, oraz z ulicy lokalnej KDL wyłącznie na zasadach prawoskrętu,
 - b) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce, w przypadku lokalizacji usług minimum 2 miejsca;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.3** o powierzchni 1085 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) lokalizacja garaży - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - e) 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 KDW.1;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnie działek: od 250 m² do 500 m²,
 - c) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,5 m do 18,0 m,
 - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa

- drogowego ustala się 90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej KDW.1,
 - b) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce;
 - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.4** o powierzchni 3005 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - d) lokalizacja garaży - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
 - e) 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 KDW.1;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnie działek: od 200 m² do 500 m²,
 - c) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,5 m do 12,0 m,
 - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
 - 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej KDW.1,
 - b) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce;
 - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

§15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.1** o powierzchni 942 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o

- powierzchni do 3 m²;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
 - 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 25° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego (poza granicami planu) na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.2** o powierzchni 865 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych,

- zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.3** o powierzchni 1765 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, usługi ogólne o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
 - 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 25° 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 płyt betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.4** o powierzchni 2033 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową - piezejową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnej od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnej od 9,0 m do

- 13,5 m;
- e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) nakaz realizacji zabudowy pieszejowej,
 - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 i KDD.4,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.5** o powierzchni 4098 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową pieszejową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;

- d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
 - 7) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) szerokości frontów działek od strony rynku (KX.1): od 20 m do 21,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pierzei rynku (KX.1) ustala się 90°;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 i KDD.4, oraz warunkowo w zakresie zaopatrzenia sklepów i lokali usługowych od strony rynku (KX.1),
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług handlu, oznaczonego symbolem **MW.6** o powierzchni 5004 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową piezejową i wolnostojącą; usługi nieuciążliwe, takie jak: gastronomia, usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
 - f) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;

- c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.1,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.7** o powierzchni 3302 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową - piezieżową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: gastronomia, usługi ogólne oraz handel o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;

- b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.2 i KDD.4 oraz z ulicy Nowomyśliwskiej,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.8** o powierzchni 8022 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową – piezieżową i wolnostojącą;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: gastronomia, usługi ogólne oraz handel o powierzchni sprzedaży do 800 m², a także nieuciążliwe rzemiosło;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem ZP.6

- e) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 7) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.1, KDD.2 i KDW.2,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.9** o powierzchni 8563 m² ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową piezejową i wolnostojącą;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: gastronomia, usługi ogólne oraz handel o powierzchni sprzedaży do 800 m², a także nieuciążliwe rzemiosło;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem

- planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem ZP.7
 - e) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 7) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.1 i KDD.3,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.10** o powierzchni 8400 m² ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową piezejową i wolnostojącą;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie

- jak: gastronomia, usługi ogólne oraz handel o powierzchni sprzedaży do 800 m², a także nieuciążliwe rzemiosło; dopuszcza się budowę parkingu wielopoziomowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem ZP.8
 - e) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) nakaz realizacji łącznika (nadwieszenia) nad ciągiem przestrzeni ruchu pieszego w miejscu oznaczonym zgodnie z rysunkiem planu, o wysokości zgodnej z parametrami opisanymi w pkt 4 lit. b i e d i prześwicie wysokości min. 2 kondygnacji,
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe lub prostopadłe do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
 - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 7) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
 - 9) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.3,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.11** o powierzchni 5779 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową - wolnostojącą;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy usług turystycznych i pensjonatowych;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku do 12,5 m,
 - b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy Niepodległości;
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 30° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 7) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - d) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane oraz dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych;
 - 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - c) w przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce (dotyczy wyłącznie działek już zabudowanych z chwilą wejścia w życie niniejszego planu), dopuszcza się możliwość realizacji przez inwestora miejsc parkingowych na terenie zamiennym wskazanym przez Burmistrza Międzyzdrojów.
 - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
 - 11) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla budynku położonego przy ul. Niepodległości 22,

ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej,
- d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu,
- i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

§16. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U.1 o powierzchni 8355 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - f) dopuszcza się lokalizację targowiska miejskiego w postaci wolnostojących pawilonów lub straganów,
 - g) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu
 - h) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej na terenie E.1 (o powierzchni 228 m²) i włączenie tego terenu do terenu U.1 pod warunkiem realizacji na terenie U.1 zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 16,5 m;
 - b) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 16,5 m;
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się realizację dodatkowej 5-tej kondygnacji w formie 1-2 dominant o maksymalnej wysokości do 20,0 m i powierzchni rzutu łącznie nie przekraczającej 10% rzutu parteru budynku;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płyt betonowych;

- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne z dopuszczeniem scalenia działek w granicach terenu elementarnego;
 - 10) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.4, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z ulicy Gryfa Pomorskiego
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami,
 - 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.2** o powierzchni 613 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,0 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 25° 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 płyt betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
3. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.3** o powierzchni 3047 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 600 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): obsługa komunikacji – parking publiczny ogólnodostępny;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 8,0 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;

- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
4. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.4** o powierzchni 948 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 25° 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: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
5. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.5** o powierzchni 1326 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
 - 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 25° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
6. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.6** o powierzchni 3248 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi, usługi administracji, handlu, gastronomię, usługi ogólne, o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi turystyczne i pensjonatowe;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,0 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
7. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.7** o powierzchni 295 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi turystyczne - hotel;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 16,5 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 16,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
- 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 25° do 40°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
 - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) 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 płytów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości na zasadach prawoskrętu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

§17. 1. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.1** o powierzchni 2499 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: stację pogotowia ratunkowego, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi turystyczne i pensjonatowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących 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) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych;
- 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 25° 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 płytów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz poprzez terenznaczony symbolem UZ.2,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi

zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

2. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.2** o powierzchni 2041 m² ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: stację pogotowia ratunkowego, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych; usługi uzdrowiskowe – baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących 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 lokalizację miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych na dachu budynku przeznaczonego na usługi zdrowia o wysokości od 9,0 m do 12,0 m z kierunkiem podejścia 135° z tolerancją +/- 25°,
 - e) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku od 9,0 do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,0 m;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
 - d) w przypadku realizacji miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych, o którym mowa w pkt. 3 lit. e dopuszcza się realizację dachu o konstrukcji i nawierzchni dostosowanej do lądowania śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 płytów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
 - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.1 i KDD.2,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
3. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.3** o powierzchni 4111 m² ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: szpital, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka, usługi uzdrowiskowo rehabilitacyjne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych; usługi uzdrowiskowo-rehabilitacyjne, baza zabiegowo rehabilitacyjna z basenem wraz z pokojami wypoczynkowo-pobytowymi;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych na dachu budynku przeznaczonego na usługi zdrowia o wysokości od 9,0 m do 12,0 m z kierunkiem podejścia 135° z tolerancją +/- 25°,
 - e) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m²;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) wysokość budynku od 9,0 do 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,0 m, w przypadku dachów stromych - do 9,0 m
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
 - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
 - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0° do 10°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota.
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- a) w przypadku realizacji miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych, o którym mowa w pkt. 3 lit. e dopuszcza się realizację dachu o konstrukcji i nawierzchni dostosowanej do lądowania śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 płyt betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.1 i KDD.2,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

§18. Dla terenu zabudowy usług administracji, oznaczonego symbolem **UA** o powierzchni 4832 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi administracji – urząd miejski;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi publiczne: biblioteka, dom kultury oraz usługi nieuciążliwe, takie jak: gastronomia, banki, usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m²
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 18,0 m;
 - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
 - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
 - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
 - e) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 11,5 m do 13,5 m;
 - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do pierzei rynku (KX.1),
 - b) nakaz realizacji akcentu architektonicznego w formie wieży ratusza z zegarem, wysuniętej

- przed front elewacji ratusza, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w miejscu określonym na rysunku zmiany planu jako dominanta o maksymalnej wysokości do 24,0 m n.p.t.;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - b) kąt nachylenia od 40° do 45°,
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
 - 7) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalne wielkości działek 1000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
 - 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.1, KDD.2 i KDW.2,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

§19. Dla terenu zabudowy usług handlu, oznaczonego symbolem **UH** o powierzchni 17.402 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług handlu o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 12000 m², gastronomię, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, obsługa komunikacji – parking publiczny ogólnodostępny na minimum 300 miejsc postojowych, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych; projektowane obiekty handlowe o powierzchni użytkowej łącznej minimum 2.000 m²;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się budowę 1 lub 2 obiektów o przeznaczeniu opisanym w ust. 1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
 - e) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
 - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - g) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jednego pylonu reklamowego o wysokości do 15 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
 - a) do 3 kondygnacji naziemnych – dla części usługowo-handlowej,
 - b) maksymalna wysokość do 18 m;
 - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 18 m;
 - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem projektowanego przy wejściu głównym terenu;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 15°;
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota

- c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na 2 działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalne wielkości działek 8000 m²,
 - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek prostopadle do ul. Komunalnej lub równolegle do ul. Niepodległości;
- 8) w przypadku podziału na 2 działki budowlane, realizację parkingu publicznego ogólnodostępnego, o którym mowa w pkt. 1, na jednej z nowowydzielonych działek lub częściowo na każdej z nich;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej KDL,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, (oprócz parkingu wymaganego zgodnie z pkt.1), zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

§20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.1**, o powierzchni 369 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni 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 należących do systemu kanalizacji deszczowej,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP.2**, o powierzchni 132 m² oraz **ZP.3**, o powierzchni 123 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP.5**, o powierzchni 1227 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni 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 należących do systemu kanalizacji deszczowej,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.6**, o powierzchni 364 m², **ZP.7**, o powierzchni 643 m², **ZP.8**, o powierzchni 347 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni 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 należących do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich przekrycia lub skanalizowania,
 - d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS**, o powierzchni 78 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.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 13

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW** i **KX**, ustala się:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) ulica lokalna, **KDL** - 16,0 m,
 - b) ulice dojazdowe, **KDD.1 – KDD.4** - 12,0 – 15,0 m
 - c) ulice wewnętrzne, **KDW** - 10,0 m,
 - d) ciąg pieszy, **KX.2, KX.3, KX.4, KX.5, KX.6**- 4,0 – 10,0 m;
 - 2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem **KX.1** ustala się realizację publicznego placu pieszego (ryнку) z zastosowaniem nawierzchni twardej i/lub rozbieralnej, z dopuszczeniem lokalizacji 1-2 akcentów architektonicznych w formie fontanny, pomnika lub rzeźby;
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem **KX.1** dopuszcza się realizację imprez masowych oraz okresową lokalizację stolików gastronomicznych z parasolami;
 - 5) dla nowoprojektowanej ulicy **KDL** dopuszcza się wydzielenie pasa technicznego o szerokości minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających ulicy;
 - 6) dla nowoprojektowanych ulic **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
 - 7) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
3. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;
5. Ustala się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDD1, KDD.2, KDD.3, KDD.4**, zgodnie ze schematem oznaczonym na rysunku planu.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDP.1** o powierzchni 768 m² oraz **KDP.2** o powierzchni 4242 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny parkingów publicznych;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektu obsługi (portierni, stróżówki) o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 12 m².
 - e) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej nieprzepuszczalnej.

Rozdział 14

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

- § 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **E1 – E7** o powierzchni od 20 m² do 228 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.
 - 4) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej na terenie E.1 (o powierzchni 228 m²) i włączenie tego terenu do terenu U.1 pod warunkiem realizacji na terenie U.1 zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT** o powierzchni 142 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem telefonii komórkowej.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
 - 4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Międzyzdrojów jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów **MN** 25%;
- 2) dla terenów **MW** 25%;
- 3) dla terenów **U** 30%;
- 4) dla terenów **UH** 30%;
- 5) dla terenów **UZ** 15%;
- 6) dla terenów **UA** 1%;
- 7) dla terenów **ZP** 1%;
- 8) dla terenów **KDL, KDD, KDW, KDP, KX, E, IT, WS** 1%;

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

§ 26. Traci moc uchwała NR III/7/10 Rady Miejskiej W Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Międzyzdrojach

 **BURMISTRZ**
Leszek Dorosz

