

UCHWAŁA NR / /2021

RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje - Lubiewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje - Lubiewo o powierzchni 85,1 ha, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kierunków przekształceń funkcjonalnych, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Granicę opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1: 1 000 oraz na załączniku nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1: 1 000;
- 2) załącznik nr 2 stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”;
- 3) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiącą jednocześnie linię dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym – dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, poza którą lokalizacja budynku lub jego części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku lub całego obiektu budowlanego znajdujących się poniżej poziomu terenu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach;

- 7) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych lub ścian kondygnacji podziemnej albo,
 - b) ścian fundamentowych lub ścian kondygnacji podziemnej, jeżeli nad poziomem terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, tarasów, urządzonych placów, zbiorników wodnych, basenów;
- 8) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu lub całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
 - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych formułowane w ramach poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;
- 4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
- 5) ustalenia końcowe.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne, w tym istniejących granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę terenu elementarnego lub działki.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych, w tym odrębnie terenów komunikacji – określone cyfrą;
- 2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną ulicy – określone symbolem literowym.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) **UTH** – tereny intensywnej zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem oraz usług towarzyszących;
- 2) **UT** – tereny usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem oraz usług towarzyszących;
- 3) **TT** – tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **KD** – tereny komunikacji – dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, w tym:
 - a) **KD.L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) **KD.D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - c) **KD.P** – tereny dróg publicznych - ogólnodostępnych placów, ciągów pieszo-jezdnych, komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury technicznej, parkingów, tymczasowych obiektów usługowych, innych usług towarzyszących przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Tereny oznaczone symbolem **UTH** przeznacza się na funkcje usługowe związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, o wysokiej intensywności zabudowy, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej związanej z zakwaterowaniem i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług uzupełniających usługi zakwaterowania, w tym handlu i gastronomii, usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, salonów odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) jednego lokalu mieszkalnego właściciela lub na potrzeby prowadzenia dozoru obiektu,
 - b) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług,
 - c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie, w tym jako garaże podziemne lub nadziemne wbudowane,
 - d) przestrzeni publicznych oraz dojść, dojazdów i zieleni urządzonej.

4. Tereny oznaczone symbolem **UT** przeznacza się na funkcje usługowe związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami – przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej związanej z zakwaterowaniem i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług uzupełniających usługi zakwaterowania, w tym handlu i gastronomii, usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, salonów odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) jednego lokalu mieszkalnego właściciela lub na potrzeby prowadzenia dozoru obiektu,
 - b) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług,
 - c) miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie, w tym jako garaże podziemne lub nadziemne wbudowane,
 - d) przestrzeni publicznych oraz dojść, dojazdów i zieleni urządzonej.

5. Tereny oznaczone symbolem **TT** przeznacza się na lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznych stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV, obiektów i urządzeń infrastruktury

związanej z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i elementów zagospodarowania terenu nie związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, włączenie terenów TT wraz z odpowiednim przystosowaniem obiektów i infrastruktury, do terenów przyległych i realizowanych obiektów budowlanych, w tym przez wbudowanie.

6. Tereny **ZL** przeznacza się na tereny lasów oraz tereny przewidziane do zalesienia, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach ZL dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie na potrzeby gospodarki leśnej oraz dla potrzeb wypoczynku i rekreacji, jedynie w miejscach i w sposób określony planem urządzenia lasu i właściwymi planami ochrony;
- 2) na terenach ZL nie dopuszcza się zainwestowania niezwiązanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych oraz pełnieniem funkcji społecznych lasu.

7. Tereny komunikacji publicznej oznaczone symbolami **KD.L**, **KD.D**, **KD.P** przeznacza się pod lokalizację ulic i ciągów pieszo-jezdnymi, pieszo-rowerowymi i pieszych, placów, urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu, parkingów oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
 - a) ulicę układu podstawowego: klasy lokalnej – **KD.L**,
 - b) ulicę układu podstawowego: klasy dojazdowej – **KD.D**,
 - c) ogólnodostępne place, ciągi pieszo-jezdne, komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej – **KD.P**;
- 2) na terenach komunikacji ustala się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, lokalizację w zależności od potrzeb:
 - a) jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) pasów postojowych i zatok parkingowych,
 - c) zatok i wiat przystankowych,
 - d) zatok parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) elementów wyposażenia ulic,
 - f) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu oraz oświetlenia;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia podziemnego niezwiązanego z organizacją ruchu drogowego, w tym przepompowni, studni, stacji elektroenergetycznych, wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, gazociągów, sieci ciepłowniczych, linii elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnych i światłowodowych;
- 4) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika pasa drogowego;
- 5) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu ścieżek rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz wyznacza się, jako podstawowy kierunek kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) tereny elementarne jednostki funkcjonalnej „Zachodnia Część Miasta” obejmujące zachodnią część miasta oraz tereny leśne położone na zachód od miasta;
- 2) tereny i obiekty służące wypoczynkowi, rozrywce i rekreacji, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny zieleni, infrastruktura na potrzeby wykorzystania zasobów gazu i rozbudowy bazy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 3) tereny komunikacji – na potrzeby obsługi ruchu turystycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep.

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 5 000 m³ do 50 000 m³ i większych.

4. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. Szczegółowe zasady przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, organizacji przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 6. Ustala się następujące wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy:

- 1) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 2) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 4) przebudowa istniejących obiektów zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) parametry i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki lub całego terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy i terenów zieleni;
- 5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;
- 6) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 7) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 8) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, stosowanie rozwiązań umożliwiających migrację małych zwierząt.

2. Dla całego obszaru objętego planem, znajdującego się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), obowiązuje procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ze względu na położenie planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), ustala się zakaz realizacji działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których zostały wyznaczone obszary ochrony, w tym zakaz przekształceń obszarów oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Dla siedlisk przyrodniczych – „Kwaśna buczyna niżowa” o kodzie 9110-1, „Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich” o kodzie 2180 oraz „Bory i lasy bagienne” o kodzie 91D0, występujących na obszarze objętym planem, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. W celu ochrony siedlisk poza lasami (kod 2180 i 91D0) wyznaczono na rysunku planu obszary wyłączone z przekształceń. W zasięgu obszarów wyłączonych z przekształceń nie dopuszcza się prowadzenia żadnych działań związanych przekształcaniem i zagospodarowaniem terenów, z wyłączeniem działań związanych z zabezpieczeniem i pielęgnacją siedlisk, utrzymaniem lub przywróceniem ich właściwego stanu, usuwaniem obcych gatunków, utrzymaniem w czystości, kanalizacją ruchu turystycznego, w tym wygrodzeniem, lokalizacją oznakowania, tablic lub ścieżek edukacyjnych, wiat i innych elementów związanych z ochroną przyrody i edukacją.

6. Dla gatunków roślin objętych ochroną prawną występujących w granicach planu – Rosiczka okrągłolistna, Bagno zwyczajne – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dozwolonych norm uciążliwości. Zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności z zakresu telekomunikacji, których realizację dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

8. W rozwiązaniach budowlanych należy uwzględnić minimalizację oddziaływania akustycznego od przyległych terenów komunikacyjnych.

9. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

10. Dopuszcza się wycinkę drzew, wyłącznie poza okresem lęgowym, w celu realizacji ustaleń planu oraz na zasadach określonych przepisami odrębnymi w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na części obszaru planu oznaczonej na rysunku planu prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% to jest raz na 500 lat.

§ 9. Obszar planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie od lądowej granicy pasa technicznego i ustanowionego w jego obszarze lasu ochronnego - glebochronnego. Zagospodarowanie terenów przyległych nie może naruszać warunków ochrony pasa technicznego i lasu ochronnego wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Dla części pasa nadbrzeżnego oznaczonego na rysunku planu jako pas ochronny obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

3. Utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów oznakowania nawigacyjnego wraz z niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturą jest dopuszczalne niezależnie od ustaleń dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy zlikwidować i zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie eksploatowanych ujęć wody podziemnej, w tym jako ujęcia awaryjne przewidziane do eksploatacji w warunkach specjalnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują w rozumieniu przepisów odrębnych osuwiska i obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe.

2. Dla całego obszaru planu objętego proponowaną do ustanowienia wielkoobszarową formą ochrony dziedzictwa kulturowego i wartościowych walorów krajobrazu – obszarem kulturowo–krajobrazowym pn. „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” (OKK–30), do czasu ustalenia zasad ochrony wprowadza się poprzez inne ustalenia planu, w tym dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, a także parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ochronę walorów kulturowo–krajobrazowych;

- 2) utrzymanie i eksponowanie otwarc krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów przyrodniczych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną i transportową należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej:

- 1) ulic klasy lokalnej – KD.L;
- 2) ulic klasy dojazdowej – KD.D;
- 3) ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej - KD.P, a także ulic położonych w sąsiedztwie, poza obszarem planu.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej – samochodowej i autobusowej: droga wojewódzka nr 102 od węzła na drodze krajowej nr 3 przez Międzyzdroje w kierunku Kołobrzegu;
- 2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego pierwszorzędnej kategorii, relacji Świnoujście – Szczecin Dąbie ze stacją Lubiewo;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: ścieżka rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10, pozostałe ścieżki rowerowe.

4. Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących zjazdów z istniejących dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczegółowe zasady obsługi, określenie klas i parametrów dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 15. 1. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

- 1) wyznaczenie na bazie istniejących terenów komunikacji drogowej ulic z regulacją linii rozgraniczających dla zapewnienia prawidłowych parametrów technicznych i możliwości realizacji wyposażenia jak chodniki, ścieżki rowerowe, zatoki parkingowe i autobusowe;
- 2) wyznaczenie nowej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KD.L zapewniającej obsługę terenów przyległych z ulic publicznych i powiązanie z centrum miasta;
- 3) wyznaczenie nowych ciągów komunikacji oznaczonych symbolem KD.D i KD.P dla obsługi terenów przyległych.

§ 16. 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy zapewnić odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust. 2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania w granicach terenu elementarnego, to jest minimum:

- 1) 1,0 miejsce do parkowania na 2 pokoje hotelowe, pensjonatowe lub inny lokal zakwaterowania czasowego lecz nie mniej niż 1,0 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;
- 4) 1 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób.

3. Wymogi ust. 1 i 2 mogą być modyfikowane w zakresie dopuszczonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

4. Wymogi określone w ust. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy, mieszkań i innych obiektów lub ich części, jeżeli nie będą wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca do parkowania.

5. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-4 do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający 0,8.

6. Ilość miejsc do parkowania ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

7. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym najdogodniejszy dostęp do obsługiwanego obiektu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach ulicznych oraz przy wykorzystaniu ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy uwzględnieniu zasad określonych przepisami odrębnymi.

3. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

4. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych, w technicznie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przeniesienie poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w tym zakresie dla terenów komunikacji drogowej.

5. W granicach terenów elementarnych, w wyznaczonych liniach regulacyjnych zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu w elektryczność, łączność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzaniu ścieków.

6. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej.

7. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

8. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno – materiałowych.

9. Rozbudowa, przebudowa lub budowa urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu nie może naruszać drożności systemów melioracji wodnych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach w przedziale $\varnothing 25 \text{ mm} \div \varnothing 250 \text{ mm}$;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - $\varnothing 80 \text{ mm} \div \varnothing 1000 \text{ mm}$;
- 5) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) dla obiektów lub ich części o rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie rozwiązań bazujących na przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 7) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 8) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych w obszarze w granicach planu z możliwością dopuszczenia na podstawie przepisów odrębnych odstępstw w zakresie wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, wód z przelewów kanalizacji deszczowej oraz wód chłodniczych do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk i plaż publicznych nad wodami.

§ 20. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) obowiązek stosowania wstępnej segregacji odpadów komunalnych u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 2) zasadę lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, umożliwiających ich segregację, na każdym terenie elementarnym, którego sposób użytkowania generuje powstawanie odpadów.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasilanie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 3) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania istniejących stacji transformatorowych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) możliwość budowy, poza terenami TT stacji transformatorowych, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 5) możliwość przebudowy infrastruktury kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, przy czym napowietrzne odcinki linii można przebudowywać wyłącznie przez ich skablowanie;
- 6) likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i przebudowy sieciami kablowymi;
- 7) zapewnienie w zagospodarowaniu terenów możliwości dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz wyłącznie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;
- 2) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, minimalna średnica sieci gazowej – $\varnothing 25$ mm;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości lub uzasadnionej innymi względami potrzeby na terenach przyległych do pasów drogowych, należy rezerwować obszar terenu pod ułożenie sieci gazowej, z uwzględnieniem stref kontrolowanych po obu stronach osi gazociągów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie obiektów z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną, inne niepowodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza oraz wspomaganie systemów podstawowych źródłami energii odnawialnej;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) utrzymanie i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, jako kablowych w kanalizacji teletechnicznej;
- 2) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 25. Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;

- 4) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzieleni terenów elementarnych w granicach tych terenów;
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 6) dopuszcza się wydzielenia na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 26. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty i przebudowę bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu.

2. Rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

3. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem – UTH i UT

§ 27. Dla terenu **UTH.1** o powierzchni 10,71 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem o wysokiej intensywności zabudowy określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu, w tym urządzenie zieleni, dojść i dojazdów, parkingów, miejsc rekreacji i wypoczynku, może odbywać się wyłącznie poza oznaczonymi na rysunku planu obszarami wyłączonymi z przekształceń,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,
 - d) dachy płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,8$ i maksymalny $IZ = 1,6$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) dla oznaczonych na rysunku planu obszarów wyłączenia z przekształceń obowiązuje zachowanie ekosystemu bez możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających stan oraz trwałość występujących na tych obszarach siedlisk chronionych;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleni na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej :
- a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległej ulicy i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu dopuszcza się prowadzenie prac związanych z uporządkowaniem terenu.

§ 28. Dla terenu **UTH.2** o powierzchni 2,90 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem o wysokiej intensywności zabudowy określonymi w § 4 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu, w tym urządzenie zieleni, dojść i dojazdów, parkingów, miejsc rekreacji i wypoczynku, może odbywać się wyłącznie poza oznaczonym na rysunku planu obszarem wyłączonym z przekształceń,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,
 - d) dachy płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,70$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,5$ i maksymalny $IZ = 2,75$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ m; dopuszcza się lokalizację jednego budynku wysokiego – do 9 kondygnacji nadziemnych, dla którego maksymalne $HZ = 35,0$ m n.p.m.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) dla oznaczonego na rysunku planu obszaru wyłączenia z przekształceń obowiązuje zachowanie ekosystemu bez możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających stan oraz trwałość występującego na tym obszarze siedliska chronionego;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleni na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległej ulicy i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu dopuszcza się prowadzenie prac związanych z uporządkowaniem terenu.

§ 29. Dla terenu **UT.3** o powierzchni 2,47 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4,

- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy lotniskowej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dachy:
 - płaskie - do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^o do 35^o kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
 - c) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów i punktów usługowych w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,1,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,25,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,7,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzielen na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących do czasu zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące terenów elementarnych
w ramach kategorii terenów technicznych TT

§ 30. Dla terenu **TT.1** o powierzchni 0,007 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określonymi w § 4 ust. 5,
 - b) dopuszcza się likwidację lub przebudowę istniejącej stacji elektroenergetycznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz jej przeniesienie do sąsiednich terenów pod warunkiem zabezpieczenia w granicach terenów sąsiednich lokalizacji dla nowej stacji elektroenergetycznej wbudowanej lub wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja instalacji i urządzeń o parametrach wynikających z zastosowanej technologii infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - c) możliwość lokalizacji towarzyszących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, zasilania z odnawialnych źródeł energii, sterowania i obsługi zdalnej,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną naturalna, biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
 - e) zabezpieczenie, w tym poprzez wyгородzenie, przed dostępem osób niepowołanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenu TT.1 położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenu TT.1 obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych ulicach i terenach elementarnych, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych technologicznie z funkcją terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów leśnych ZL

§ 31. Dla terenów **ZL.1** o powierzchni 33,63 ha, **ZL.2** o powierzchni 2,16 ha oraz **ZL.3** o powierzchni 28,60 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny leśne, w tym lasy ochronne – glebochronne, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów leśnych określonych w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu: zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenu ZL.1, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodnie z obecnym zagospodarowaniem terenów bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące terenów komunikacji i zaplecza komunikacji

§ 32. Dla terenu **KD.L.1** o powierzchni 1,24 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji – ulica układu podstawowego klasy lokalnej określonymi w § 4 ust. 7;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia o szerokości min. 6,0 m, dwa pasy ruchu
 - c) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronny szerokości min. 1,5 m,
 - d) dwukierunkowa ścieżka rowerowa szerokości min. 2,5 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację zatok i miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
 - f) oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzielen na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
 - a) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy, w tym poza obszarem planu,

- b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: leśne użytkowanie terenu do czasu wyłączenia z produkcji leśnej na potrzeby realizacji ulicy.

§ 33. Dla terenu **KD.D.2** o powierzchni 0,42 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji – ulic układu podstawowego klasy dojazdowej określonymi w § 4 ust. 7;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia o szerokości min. 5,5 m, dwa pasy ruchu,
 - c) poza jezdnią lokalizacja jedno lub obustronnego chodnika,
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację zatok i miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
 - f) oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenu KD.D.4 położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleni na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
 - a) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy, w tym poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej bez ograniczeń czasowych, w części leśne użytkowanie terenu do czasu wyłączenia z produkcji leśnej na potrzeby realizacji ulic.

§ 34. Dla terenów **KD.P.3** o powierzchni 1,15 ha, **KD.P.3a** o powierzchni 0,22 ha, **KD.P.4** o powierzchni 0,76 ha, **KD.P.5** o powierzchni 0,84 ha, **KD.P.5a** o powierzchni 0,23 ha i **KD.P.6** o powierzchni 0,11 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji – ciągów komunikacji pieszo-jezdnymi, pieszo-rowerowymi - określonymi w § 4 ust. 7;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej, rowerowej,
 - b) zagospodarowanie o charakterze ruchu uspokojonego, możliwe wykonanie w formie pieszojezdni, bulwaru lub promenady,
 - c) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,0 m,
 - d) w ramach terenu KD.P.3 wyznacza się wzdłuż północnej granicy terenu UTH.2 poszerzenie funkcjonalne terenu komunikacyjnego w formie placu z możliwością lokalizacji miejsc parkingowych lub tymczasowych obiektów usługowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 30,0 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy HZ = 5,0 m,
 - f) oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów lub ich części położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzielen na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
- a) obsługa terenów przyległych, w tym poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

DZIAŁ IV

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 35. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UTH, UT w wysokości 30%.

§ 36. Zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne:

- 1) gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 6,0209 ha za zgodą Ministra Środowiska wyrażoną w Decyzji z dnia 21 kwietnia 2021 r.
- 2) gruntów leśnych będących własnością gminy Międzyzdroje o powierzchni 0,1052 ha za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego wyrażoną w Decyzji z dnia 18 listopada 2020 r.

§ 37. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, zawarte w:

- 1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – na cele leśne, uchwalonym uchwałą Nr IX/88/03 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 60, poz. 1090);
- 2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym działkę oznaczoną numerem 4, część działek o numerach 2 i 5 obrębu 16 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje, uchwalonym uchwałą Nr VIII/59/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 56, poz. 999).

DZIAŁ V

Ustalenia końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

Przewodniczący Rady Miejskiej