



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 28 października 2020 r.

Poz. 4700

UCHWAŁA NR XXVI/296/20 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH

z dnia 1 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Gryfa Pomorskiego, Polną, Adama Wodziczki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/296/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje, na terenie ograniczonym ulicami: Gryfa Pomorskiego, Polną, Adama Wodziczki o powierzchni 34,7 ha, uchwala 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 regulacyjną 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, 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 oraz elementy urządzenia ogródków gastronomicznych;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej/jego części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym żaden z elementów zabudowy sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy nie może jej przekroczyć o więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami – 3,0 m, w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak schody, podesty, pochylnie i rampy, tarasy, w tym na potrzeby urządzenia ogródków gastronomicznych – 10,0 m; przekroczenie linii zabudowy elementami elewacji takimi jak balkony i wykusze, dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy spełnieniu warunku, że łączna szerokość tych elementów na każdej z kondygnacji nie może przekroczyć 50% szerokości elewacji od strony linii zabudowy;
- 8) **wskaznik 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, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, tarasów, urządzonych placów, zbiorników wodnych, basenów;
- 9) **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;

- 10) **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;
- 11) **dominanta wysokościowa** – budynek o wyróżniającej się w krajobrazie miasta i w jego strukturze przestrzennej skali z uwagi na wysokość i gabaryty;
- 12) **tymczasowy obiekt usługowy** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych, przeznaczony do prowadzenia działalności usługowej, w tym handlowej, gastronomicznej, rozrywkowej, sportowej i kulturalnej, lokalizowany w okresie organizacji imprez okolicznościowych, w szczególności takich jak: festyny, jarmarki, koncerty, zawody sportowe, ekspozycje i wystawy plenerowe.

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, uściślone 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 obowiązujących i 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.

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, w tym teren kempingu oraz usług towarzyszących;
- 3) **PG** – tereny lokalizacji infrastruktury na potrzeby pozyskiwania i wykorzystania energii geotermalnej;
- 4) **TT** – tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) **KD** i **KS** – tereny komunikacji – dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, terenów zaplecza i obsługi komunikacji, 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,
 - d) **KS** – teren zaplecza i obsługi komunikacji – parking.

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 wyłącznie wbudowane,
 - d) przestrzeni publicznych oraz dojazdów, 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 wyłącznie wbudowane,
- d) przestrzeni publicznych oraz dojsć, dojazdów i zieleni urządzonej.

5. Tereny oznaczone symbolem **PG** przeznacza się na funkcje związane z lokalizacją infrastruktury na potrzeby pozyskiwania i wykorzystania energii geotermalnej przy zachowaniu funkcji ogólnodostępnego terenu zieleni – parku leśnego, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budowli na potrzeby pozyskiwania i wykorzystania energii geotermalnej oraz obiektów dydaktycznych związanych wykorzystywaniem energii odnawialnej,
- b) dojsć i dojazdów,
- c) zbiorników, urządzeń i instalacji służących retencji wód,
- d) zieleni urządzonej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i elementów zagospodarowania terenu nie związanych z podstawową funkcją terenu.

6. 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) dojsć 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.

7. Tereny komunikacji publicznej oznaczone symbolami **KD.L**, **KD.D**, **KD.P** oraz tereny zaplecza i obsługi komunikacji **KS** przeznacza się pod lokalizację ulic i ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych 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) ulice układu podstawowego klasy dojazdowej – KD.D,
- c) ogólnodostępne place, ciągi pieszo-jezdne, komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej – KD.P,
- d) parking – KS;

- 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) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu oraz oświetlenia,
 - c) elementów wyposażenia ulic, zieleni ulicznej,
 - d) zatok i wiat przystankowych,
 - e) pasów postojowych, zatok parkingowych i miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszcza się wydzielenie z terenów komunikacji publicznej terenów przeznaczonych pod organizację parkingów - zatok parkingowych, miejsc do parkowania, przy zachowaniu niezbędnej minimalnej szerokości pasa drogi publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz zachowaniu możliwości obsługi terenów przyległych i dostępu do drogi publicznej;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 oraz 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 centrum miasta;
- 2) tereny i obiekty służące wypoczynkowi, rozrywce i rekreacji, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny zieleni, infrastruktura na potrzeby wykorzystania energii wód geotermalnych, zasobów gazu i rozbudowy bazy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 3) tereny lokalizacji urządzeń i infrastruktury zakładu górniczego na potrzeby pozyskiwania energii wód geotermalnych w celach rekreacyjnych, balneologicznych i grzewczych, w tym możliwość lokalizacji odwiertów;
- 4) tereny na potrzeby rozbudowy bazy turystycznej i infrastruktury towarzyszącej, w tym bazującej na energii wód geotermalnych;
- 5) tereny komunikacji – na potrzeby obsługi ruchu turystycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 6) zagospodarowanie terenów zieleni jako parku leśnego obejmujące w szczególności ścieżki, miejsca wypoczynku, zbiorniki wodne, w tym na potrzeby retencji, infrastrukturę techniczną;
- 7) tereny dla potrzeb powszechnych, w tym dla lokalizacji strategicznego parkingu.

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. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej wyłącznie wg ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych.

6. 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 lub obowiązujących 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 lub obowiązującą 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 części 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 części obszaru 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.

4. 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.

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

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

7. 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 odlądowej 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 zabytkowe i 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:

- 1) drogi klasy lokalnej – KD.L;
- 2) dróg klasy dojazdowej – KD.D;
- 3) ogólnodostępnych placów i ciągów pieszo-jezdnych, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej – KD.P; oraz z wykorzystaniem terenów zaplecza komunikacji samochodowej – KS, a także ulic położonych w sąsiedztwie, poza obszarem planu.

2. 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 Międzyzdroje i Lubiewo;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: ścieżka rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10, pozostałe ścieżki rowerowe;
- 4) w zakresie komunikacji wodnej – teren przystani morskiej.

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

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

§ 15. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

- 1) wyznaczenie na bazie istniejących terenów komunikacji drogowej ulic układu obsługującego 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 powiązanie z centrum miasta i obsługę terenów przyległych z ulic publicznych;
- 3) wyznaczenie nowych ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD.D oraz placów i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KD.P dla obsługi terenów przyległych UTH, UT, PG, TT;
- 4) wyznaczenie terenu zaplecza i obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem KS.

§ 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 miejsce 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 dogodny 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 wytycznych dotyczących lokalizacji infrastruktury technicznej 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 lub działkę, w linie rozgraniczające terenów komunikacji, 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, 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 orzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań 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 zagrazić 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 oraz na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 4) dopuszcza się scalanie istniejących działek i działek powstałych w wyniku wydzielenia 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, a także wydzielenia z terenów komunikacji publicznej terenów przeznaczonych pod organizację parkingów.

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 przebudowy 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 0,74 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, 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 tym dominanty wysokościowej w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy płaskie – do 15^o bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,6 i maksymalny IZ = 2,6,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 20,0 m z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku wysokiego - do 18 kondygnacji nadziemnych, dla którego maksymalne HZ = 55,0 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:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego 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 bez ograniczeń czasowych,

§ 28. Dla terenu **UTH.2** o powierzchni 3,04 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,29$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,6$ i maksymalny $IZ = 1,8$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,45$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 17,0$ 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 wydzieleń 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 bez ograniczeń czasowych.

§ 29. Dla terenu **UTH.3** o powierzchni 1,00 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

- c) dachy płaskie – do 15° , bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,6$ i maksymalny $IZ = 2,0$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ 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 wydziełów na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego 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 przyległej ulicy 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 bez ograniczeń czasowych.
- § 30.** Dla terenu **UTH.4** o powierzchni 1,94 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy płaskie – do 15° , bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,4$ i maksymalny $IZ = 1,2$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 18,0$ 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 wydziełów na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego 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 przyległej ulicy 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.

§ 31. Dla terenu UTH.5 o powierzchni 0,77 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. 3,
 - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połąci od 15° do 55° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,35$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,6$ i maksymalny $IZ = 2,1$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ 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 wydziełów na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy Gryfa Pomorskiego,
 - 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:
- a) użytkowanie istniejącej zabudowy usług zakwaterowania i innych usług towarzyszących bez ograniczeń czasowych,
 - b) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu przekształcenia na funkcję usług związanych z czasowym zakwaterowaniem.

§ 32. Dla terenu **UTH.6** o powierzchni 0,48 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 55° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,9$ i maksymalny $IZ = 1,5$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ 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 wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy Gryfa Pomorskiego,
 - 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.

§ 33. Dla terenu **UT.7** o powierzchni 0,12 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi uzupełniające – zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4 pkt. 1,
 - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy letniskowej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną 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) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy: płaskie – do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,4$ i maksymalny $IZ = 0,8$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 7,0$ 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 wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 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 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 użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu,

§ 34. Dla terenu **UTH.8** o powierzchni 0,31 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem 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) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 55° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,6$ i maksymalny $IZ = 2,2$,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,30$,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ 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 wydzieleń na potrzeby urzędzeń 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 bez ograniczeń czasowych.
- § 35.** Dla terenu **UTH.9** o powierzchni 0,20 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem 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) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
- c) dachy:
- płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 55° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,7$ i maksymalny $IZ = 2,4$,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ 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 ogólnodostępnej zieleni i parkingu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 36. Dla terenu **UT.10** o powierzchni 0,62 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) pierwsza kondygnacja nadziemna przeznaczona co najmniej w 50% powierzchni na usługi zgodnie § 4 ust. 3 pkt. 1 z dostępem od strony przyległych terenów komunikacji publicznej;
- 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) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,4$ i maksymalny $IZ = 2,0$,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 16,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: 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) minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
 - b) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu;
- 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, użytkowanie ogólnodostępnej zieleni do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 37. Dla terenów **UTH.11** o powierzchni 1,29 ha i **UTH.11a** o powierzchni 0,3 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. 3,
 - b) pierwsza kondygnacja nadziemna przeznaczona co najmniej w 50% powierzchni na usługi zgodnie § 4 ust. 3 pkt. 1 z dostępem od strony przyległych terenów komunikacji publicznej;
 - 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 i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,35$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,2$ i maksymalny $IZ = 2,2$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ 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 części terenów, 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) minimalna powierzchnia działki 2200 m²,
 - b) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu;
- 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 ogólnodostępnej zieleni do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 38. Dla terenu **UT.12** o powierzchni 1,55 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4;
- 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) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
 - d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,8$ i maksymalny $IZ = 1,4$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 15,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: 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) minimalna powierzchnia działki 4500 m²,
 - b) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu;
- 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 zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 39. Dla terenu **UTH.12a** o powierzchni 0,95 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem 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 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
- c) dachy:
 - płaskie – do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - 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,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 1,2 i maksymalny IZ = 1,8,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,4,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 20,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: 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) minimalna powierzchnia działki 4400 m²,
 - b) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu;
- 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 zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 40. Dla terenu **UT.13** o powierzchni 1,12 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) pierwsza kondygnacja nadziemna przeznaczona co najmniej w 50% powierzchni na usługi zgodnie § 4 ust. 3 pkt. 1 z dostępem od strony przyległych terenów komunikacji publicznej;
- 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 i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,

- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,9$ i maksymalny $IZ = 1,6$,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: 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) minimalna powierzchnia działki 1400 m²,
- b) maksymalna powierzchnia działki 2000 m²,
- c) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji oraz z dróg przyległych poza obszarem planu – ul. Polna i Orła,
- 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 i zagospodarowania terenu związanego z funkcjonowaniem kempingu do czasu zmiany sposobu zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 41. Dla terenu **UTH.13a** o powierzchni 0,28 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. 3,
- b) pierwsza kondygnacja nadziemna przeznaczona co najmniej w 50% powierzchni na usługi zgodnie § 4 ust. 3 pkt. 1 z dostępem od strony przyległych terenów komunikacji publicznej;
- 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 i obowiązujące linie zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
- c) dachy:
- płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
- lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,

- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,4$ i maksymalny $IZ = 2,8$,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: po wydzieleniu terenu zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń 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 i zagospodarowania terenu związanego z funkcjonowaniem kempingu do czasu zmiany sposobu zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 42. Dla terenach **UT.14** o powierzchni 2,29 ha i **PG.14a** o powierzchni 0,63 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) dla **UT.14** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4 – kemping,
 - b) dla **PG.14a** zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów lokalizacji infrastruktury na potrzeby pozyskiwania i wykorzystania energii geotermalnej określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) na terenie **UT.14** dopuszcza się lokalizację zabudowy i infrastruktury na potrzeby funkcjonowania kempingu, w tym obiektów usługowych handlu i gastronomii, przy uwzględnieniu poniższych parametrów:
 - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - dachy płaskie do 15° lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,05$,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,0$ i maksymalny $IZ = 0,05$,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,8$,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż $HZ = 5,0$ m;
 - b) na terenie **PG.14a** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów na potrzeby infrastruktury pozyskiwania energii ze źródeł geotermalnych, pieszo-jezdnych ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury towarzyszącej umożliwiającym wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i funkcją parku leśnego oraz kempingu, przy uwzględnieniu poniższych parametrów:
 - lokalizacja w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - dachy płaskie do 15° lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką,
 - materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,05$,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,0$ i maksymalny $IZ = 0,05$,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,8$,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż $HZ = 5,0$ m;
- c) dopuszcza się budowę zbiorników i infrastruktury związanej z retencją wód, a także basenów na potrzeby rekreacyjnego wykorzystywania terenu,
- d) ustala się utrzymanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością jego skanalizowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: po wydzieleniu terenów zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urzędów i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji oraz z drogi przyległej znajdującej się poza obszarem planu – ul. Wodziczki,
 - 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 i zagospodarowania terenu związanego z funkcjonowaniem kempingu, użytkowanie ogólnodostępnej zieleni bez ograniczeń czasowych.

§ 43. Dla terenów **UTH.15** o powierzchni 1,31 ha oraz **UTH.15a** o powierzchni 0,26 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. 3
 - b) pierwsza kondygnacja nadziemna przeznaczona co najmniej w 50% powierzchni na usługi zgodnie § 4 ust. 3 pkt. 1 z dostępem od strony przyległych terenów komunikacji publicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
- a) lokalizacja nowej zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn,
- d) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,

- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,2$ i maksymalny $IZ = 2,8$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: 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) minimalna powierzchnia działki $2\ 000\ m^2$,
 - b) maksymalna powierzchnia działki $4\ 000\ m^2$,
 - c) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu lub wg zasady określonej na rysunku planu;
- 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 ogólnodostępnej zieleni do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 44. Dla terenów **PG/UTH.16** o powierzchni $2,11$ ha oraz **PG/UTH.16a** o powierzchni $0,66$ ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 3,
 - b) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów lokalizacji infrastruktury na potrzeby pozyskiwania i wykorzystania energii geotermalnej określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
- a) lokalizacja nowej zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) lokalizację urządzeń, infrastruktury i instalacji związanej z pozyskiwaniem i wykorzystaniem energii ze źródeł geotermalnych dopuszcza się również poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych,
 - d) dachy:
 - płaskie – do 15° , bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połąci od 15° do 55° kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn,
 - e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,5$ i maksymalny $IZ = 2,2$,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,4$,

- i) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: 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) minimalna powierzchnia działki 5000 m^2 ,
 - b) linie podziałów należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających terenu lub wg zasady określonej na rysunku planu;
- 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 ogólnodostępnej zieleni do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 45. Dla terenu **PG.17** o powierzchni $6,47$ ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów lokalizacji infrastruktury na potrzeby pozyskiwania i wykorzystania energii geotermalnej określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów na potrzeby infrastruktury pozyskiwania energii ze źródeł geotermalnych i towarzyszących obiektów dydaktycznych, socjalnych przy uwzględnieniu poniższych parametrów:
 - lokalizacja w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - dachy płaskie do 15° lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połąci od 15° do 35° kryte blachą lub dachówką,
 - materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,05$,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,0$ i maksymalny $IZ = 0,05$,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,8$,
 - maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 6,0$ m;
 - b) budowa komunikacyjnych ciągów pieszo-jezdnych oraz infrastruktury towarzyszącej umożliwiającą wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i funkcją parku leśnego;
 - c) dopuszcza się budowę zbiorników i infrastruktury związanej z retencją;
- 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: po wydzieleniu terenu 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 ogólnodostępnej zieleni do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące terenów technicznych TT

§ 46. Dla terenów **TT.1** o powierzchni 0,01 ha, **TT.2** o powierzchni 0,02 ha, **TT.3** o powierzchni 0,01 ha, **TT.4** o powierzchni 0,004 ha, **TT.5** o powierzchni 0,004 ha oraz **TT.6** o powierzchni 0,02 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określonymi w § 4 ust. 6,
 - b) dopuszcza się likwidację lub przebudowę istniejących stacji elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ich włączenie 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 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 w granicach terenów,
 - e) zabezpieczenie, w tym poprzez wygrozdzenie, 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 terenów TT.1, TT.2, TT.3 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;
- 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 z Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) użytkowanie ogólnodostępnej zieleni do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu,

- c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenów ustaloną w planie.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące terenów komunikacji i zaplecza komunikacji

§ 47. Dla terenu **KD.L.1** o powierzchni 0,50 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji publicznej określonymi w § 4 ust. 7 – ulica układu podstawowego klasy lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wydzielenie z terenu komunikacji publicznej terenów pod organizację parkingów przy zachowaniu minimalnej szerokości pasa drogi publicznej – 18,0 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów - zatok parkingowych, miejsc do parkowania pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika ciągu komunikacyjnego,
 - c) jezdnia o szerokości min. 6,0 m, dwa pasy ruchu,
 - d) poza jezdnią chodnik obustronny,
 - e) dwukierunkowa ścieżka rowerowa o szerokości min. 2,5 m,
 - f) oświetlenie uliczne,
 - g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną;
- 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 elementarnego zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleni na potrzeby urzędów i obiektów infrastruktury technicznej i ich obsługi oraz wydzielenia terenów parkingów przy zachowaniu możliwości obsługi terenów przyległych i dostępu do drogi publicznej;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
 - a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i gminy poprzez włączenie do terenów ulic poza obszarem planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - 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: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 48. Dla terenów **KD.D.2** o powierzchni 0,22 ha, **KD.D.4** o powierzchni 0,35 ha, **KD.D.5** o powierzchni 0,57 ha i **KD.D.8** o powierzchni 1,63 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji publicznej określonymi w § 4 ust. 7 – ulice układu podstawowego klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wydzielenie z terenu komunikacji publicznej terenów pod organizację parkingów przy zachowaniu minimalnej szerokości pasa drogi publicznej – 12,0 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów - zatok parkingowych, miejsc do parkowania pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika ciągu komunikacyjnego,
 - c) jezdnia o szerokości min. 5,5 m, dwa pasy ruchu,
 - d) poza jezdnią lokalizacja jedno lub obustronnego chodnika,
 - e) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - f) oświetlenie uliczne,
 - g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną;
- 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 terenów KD.D.2, KD.D.4 i KD.D.5 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 wydzieleni na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i ich obsługi oraz wydzielenia terenów parkingów przy zachowaniu możliwości obsługi terenów przyległych i dostępu do drogi publicznej;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i gminy poprzez włączenie do terenów ulic poza obszarem planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - 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:
- a) użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej bez ograniczeń czasowych,
 - b) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 49. Dla terenów **KD.P.3** o powierzchni 0,53 ha, **KD.P.6** o powierzchni 0,03 ha, **KD.P.7** o powierzchni 0,07 ha, **KD.P.9** o powierzchni 0,39 ha, **KD.P.10** o powierzchni 0,29 ha, **KD.P.11** o powierzchni 0,43 ha, **KD.P.12** o powierzchni 0,07 ha, **KD.P.13** o powierzchni 0,04 ha, **KD.P.14** o powierzchni 0,06 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji publicznej określonymi w § 4 ust. 7 – ciągi pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, piesze, place;
- 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 pieszo-jezdni, bulwaru lub promenady z odpowiednim wyeksponowaniem placów,
 - c) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,0 m,

- d) teren KD.P.14 przeznacza się na poszerzenie funkcjonalne przyległego terenu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu,
 - e) oświetlenie uliczne,
 - f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zielen urządzoną;
- 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 całych terenów KD.P.3, KD.P.6 i KD.P.7 oraz części terenów KD.P.6 i KD.P.7 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 inżynieryjna terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i gminy poprzez włączenie do terenów KD.D,
 - b) obsługa terenów przyległych,
 - c) obsługa inżynieryjna 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:
- a) użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej bez ograniczeń czasowych,
 - b) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

§ 50. Dla terenu **KS.15** o powierzchni 0,94 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza i obsługi komunikacji określonymi w § 4 ust. 7 – parking;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
- a) zagospodarowanie podporządkowane funkcji komunikacyjnej terenu,
 - b) dopuszcza się budowę budynku parkingu podziemnego, parkingu wielokondygnacyjnego, w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się budowę obiektów na potrzeby, obsługi parkingu, zaplecza socjalnego, toalet publicznych:
 - d) dachy płaskie do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia,
 - e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - f) zakaz grodzenia elementami betonowymi,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,0$ i maksymalny $IZ = 1,0$,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż $HZ = 12,0$ m,
 - k) ustala się wprowadzenie nasadzeń w ilości 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania w części parkingu naziemnego;

- 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 elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
 - a) powiązanie z układem komunikacyjnym poprzez włączenie do terenów komunikacji,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) użytkowanie istniejącego parkingu z możliwością przebudowy bez ograniczeń czasowych,
 - b) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

DZIAŁ IV.

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 51. 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%.

§ 52. Zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne 0,3777 ha gruntów leśnych LsV będących własnością Gminy Międzyzdroje, za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego wyrażoną w decyzji z dnia 7 września 2020 r.

DZIAŁ V.

Ustalenia końcowe

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 54. 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

Jan Węglorz

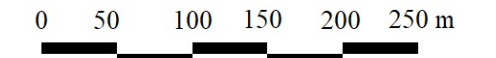
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/296/20
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH
z dnia 1 października 2020 r.

**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYDROJE
NA TERENIE OGRANICZONYM ULICAMI GRYFA POMORSKIEGO, POLNA, ADAMA WODZICZKI**

skala 1 : 5 000






granica opracowania planu



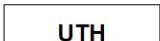
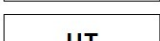

OZNACZENIA

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY







OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

-  OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
-  MIEJSCA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI ZAB. ŚREDNIOWYSOKIEJ I WYSOKIEJ:
do 25 m n.p.t. / do 40 m n.p.t. / do 55 m n.p.t.
-  PLANOWANE PARKINGI STRATEGICZNE



SZCZEGÓLWE USTALENIA FUNKCJONALNE

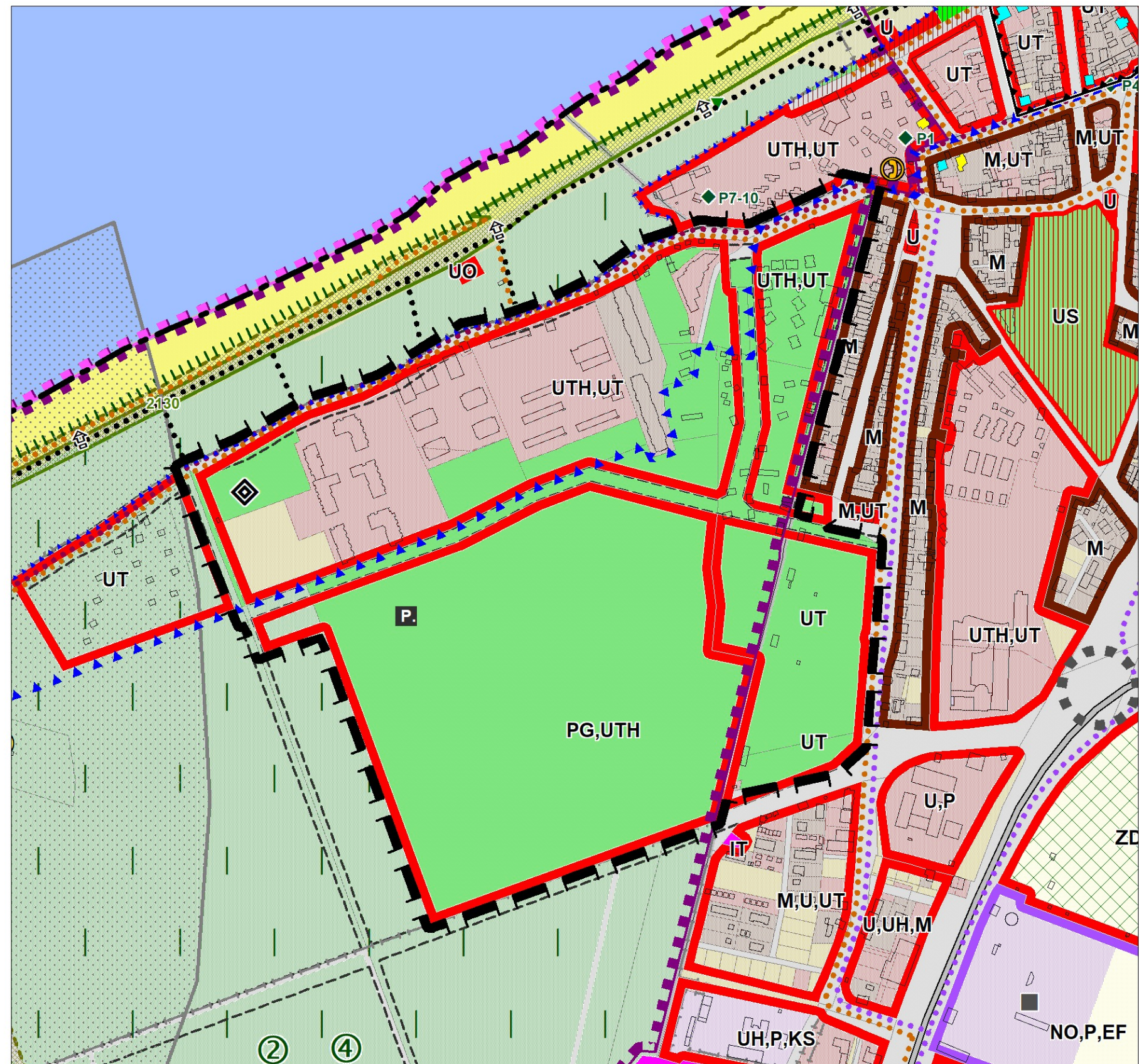
-  **UTH** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
-  **UT** TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
-  **PG** TERENY LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY NA POTRZEBY POZYSKIWANIA I WYKORZYSTANIA ENERGII GEOTERMALNEJ

UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA

-  GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  NATURA 2000 - SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
-  NATURA 2000 - MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY
-  6120-1 SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
-  2110-1 91D0-1 SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)

TRASY TURYSTYCZNE

-  PLANOWANE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE I TRASY ROWEROWE, W TYM NADMORSKA
"VELO BALTICA" I "TYWA-ODRA-ZALEW" - "TRASA ZIELONEGO POGRANICZA"
-  SZLAK PIELGRZYMKOWY "DROGA ŚW. JAKUBA"



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/296/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 1 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego w dniach od 10 sierpnia do 7 września 2020 roku do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Gryfa Pomorskiego, Polną, Adama Wodziczki, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/296/20
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 1 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie

w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378.) stanowią zadania własne gminy.

2. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) podziały geodezyjne i ewentualne wykupy lub zamiana gruntów związane z realizacją zadań własnych;
- 2) projektowanie i budowę dróg;
- 3) inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg, w tym budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, budowa dróg rowerowych i urządzenie zieleni, budowa parkingów.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

lp.	symbole terenów funkcjonalnych i funkcja	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	KD.L.1 - teren drogi publicznej	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami, zielenią.
2.	KD.D.2	Przebudowa nawierzchni drogi, budowa infrastruktury technicznej, zieleni.
3.	KD.P.3	Przebudowa nawierzchni i infrastruktury.
4.	KD.D.4	Przebudowa nawierzchni i infrastruktury.
5.	KD.D.5	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami, zielenią.
6.	KD.P.6	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi.
7.	KD.P.7	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi.
8.	KD.D.8	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami, zielenią.
9.	KD.P.9	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi i placu wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami, zielenią.
10.	KD.P.10	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi i placu wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami, zielenią.
11.	KD.P.11	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi i placu wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami, zielenią.
12.	KD.P.12	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi.
13.	KD.P.13	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi.
14.	KD.P.14	Wydzielenia geodezyjne – poszerzenie pasa drogowego ul. Polnej, budowa ciągu pieszo-rowerowego, zieleni
15.	KS.15	Wydzielenia geodezyjne, budowa parkingu wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią.
16.	UT.14, PG.14a, PG.17	Wydzielenia geodezyjne, zagospodarowanie terenów rekreacji i wypoczynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Lokalizacja elementów rekreacyjnego zagospodarowania terenu.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649, 2020, z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695, 1175.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Międzyzdrojach w wieloletniej prognozie finansowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w załączniku do uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 3) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane i finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 1495, z 2020 r. poz. 284, 471.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Międzyzdrojach wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7, 19 i 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843, 875, 1086, 1378.).