



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 listopada 2021 r.

Poz. 4804

UCHWAŁA NR XLI/469/21 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 29 września 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje – Lubiewo oraz uchwałą Nr XLI/468/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29.09.2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje – Lubiewo, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 76,7 ha 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 w arkuszach 1 i 2, 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;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekróć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiącą jednocześnie linię dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym – dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, poza którą lokalizacja budynku lub jego części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku lub całego obiektu budowlanego znajdujących się poniżej poziomu terenu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach;
- 7) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych lub ścian kondygnacji podziemnej albo,
 - b) ścian fundamentowych lub ścian kondygnacji podziemnej, jeżeli wystają one nad poziom terenu i ich obrys jest większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, tarasów, urządzonych placów, zbiorników wodnych, basenów;
- 8) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni terenu elementarnego lub działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2.**Zasady konstrukcji ustaleń planu****§ 3. 1.** Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu lub całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:

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

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne, w tym istniejących granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę terenu elementarnego lub działki.

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

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

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

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

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

c) **KD.P** – tereny dróg publicznych - ogólnodostępnych placów, ciągów pieszo-jezdnych, komunikacji pieszej i rowerowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;

- 2) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 4) przebudowa istniejących obiektów zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) parametry i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni terenów elementarnych lub działek, 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 stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy i terenach zieleni;
- 5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;
- 6) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 7) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 8) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, stosowanie rozwiązań umożliwiających migrację małych zwierząt.

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

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

4. Dla siedlisk przyrodniczych – „Kwaśna buczyna niżowa” o kodzie 9110-1, występujących na obszarze objętym planem, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Realizacja ustaleń planu nie może negatywnie oddziaływać na siedliska „Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich” o kodzie 2180 oraz „Bory i lasy bagienne” o kodzie 91D0 położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu.

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

6. 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.

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

8. 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 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 otwarcie krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów przyrodniczych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

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 Lubiewo;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: ścieżka rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10, pozostałe ścieżki rowerowe.

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. 1. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

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

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;

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

§ 20. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

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

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasilanie wszystkich obiektów i urządzeń na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych sieci kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 3) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania istniejących stacji transformatorowych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) możliwość budowy 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 – $\varnothing 25 \text{ mm}$;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;

- 4) w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości lub uzasadnionej innymi względami potrzeby na terenach przyległych do pasów drogowych, należy rezerwować obszar terenu pod ułożenie sieci gazowej, z uwzględnieniem stref kontrolowanych po obu stronach osi gazociągów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

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

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

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

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

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

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

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

§ 27. Dla terenu **UTH.1** o powierzchni 4,10 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 i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,
 - 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 $PZ = 0,25$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,8$ i maksymalny $IZ = 1,6$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - 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 terenu, położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleni na potrzeby urzędów i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległej ulicy i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu dopuszcza się prowadzenie prac związanych z uporządkowaniem terenu.

§ 28. Dla terenu **UTH.2** o powierzchni 1,57 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem o wysokiej intensywności zabudowy określonymi w § 4 ust. 3;

- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu, w tym urządzenie zieleni, dojść i dojazdów, parkingów, miejsc rekreacji i wypoczynku, może odbywać się wyłącznie poza oznaczonym na rysunku planu obszarem wyłączonym z przekształceń,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i punktów usługowych z wyłączeniem gastronomii, jako usługi realizowanej w ramach zasadniczej funkcji obiektów i zagospodarowania ich otoczenia,
 - d) dachy płaskie – do 15°, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, baseny, ogrody,
 - e) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,70$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,5$ i maksymalny $IZ = 2,75$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$ w odniesieniu do powierzchni działki,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 20,0$ m; dopuszcza się lokalizację jednego budynku wysokiego – do 9 kondygnacji nadziemnych, dla którego maksymalne $HZ = 35,0$ m n.p.m.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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 wydzieleni na potrzeby urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległej ulicy i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu dopuszcza się prowadzenie prac związanych z uporządkowaniem terenu.

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

 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem określonymi w § 4 ust. 4,
 - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy lotniskowej do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją podstawową terenu;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dachy:
 - płaskie - do 15^o, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15^o do 35^o kryte blachą lub dachówką, ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
- c) materiały wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów i punktów usługowych w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,1,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,25,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,7,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla całego terenu, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem 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 do czasu zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów leśnych ZL

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny leśne, w tym lasy ochronne – glebochronne, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów leśnych określonych w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu: zgodne z planem urządzenia lasu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla części terenu ZL.1, położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału: wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące terenów komunikacji i zaplecza komunikacji

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

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji – ulica układu podstawowego klasy lokalnej określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia o szerokości min. 6,0 m, dwa pasy ruchu,
 - c) poza jezdnią chodnik, co najmniej jednostronny szerokości min. 1,5 m,
 - d) dwukierunkowa ścieżka rowerowa szerokości min. 2,5 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację zatok i miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
 - f) oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
 - a) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy, w tym poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: leśne użytkowanie terenu do czasu wyłączenia z produkcji leśnej na potrzeby realizacji ulicy.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji – ulic układu podstawowego klasy dojazdowej określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) jezdnia o szerokości min. 5,5 m, dwa pasy ruchu,
 - c) poza jezdnią lokalizacja jedno lub obustronnego chodnika,
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację zatok i miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
 - f) oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu KD.D.4 położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzieleni na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
- a) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy, w tym poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej bez ograniczeń czasowych, w części leśne użytkowanie terenu do czasu wyłączenia z produkcji leśnej na potrzeby realizacji ulic.
- § 33.** Dla terenów **KD.P.3** o powierzchni 0,92 ha, **KD.P.4** o powierzchni 0,64 ha, **KD.P.5** o powierzchni 0,84 ha i **KD.P.6** o powierzchni 0,11 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji – ciągów komunikacji pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych - określonymi w § 4 ust. 6;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - a) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej, rowerowej,
 - b) zagospodarowanie o charakterze ruchu uspokojonego, możliwe wykonanie w formie pieszojezdni, bulwaru lub promenady,
 - c) minimalna szerokość ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających zmienna - minimum 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 30,0 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy HZ = 5,0 m,
 - e) oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenów lub ich części położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,

- b) dla całych terenów obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
- wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem wydzielen na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ich obsługi;
- 6) obsługa inżynierska terenu:
- obsługa terenów przyległych, w tym poza obszarem planu,
 - obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach i terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaloną funkcją podstawową terenu.

DZIAŁ IV.

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 34. 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%.

§ 35. Zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne:

- gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 6,0209 ha za zgodą Ministra Środowiska wyrażoną w Decyzji DŁL-NL.4130.139.2020.MP z dnia 21 kwietnia 2021 r.
- gruntów leśnych będących własnością gminy Międzyzdroje o powierzchni 0,1052 ha za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego wyrażoną w Decyzji WRiR-I.7151.15.2020.AK z dnia 18 listopada 2020 r.

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

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – na cele leśne, uchwalonym uchwałą Nr IX/88/03 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 60, poz. 1090);
- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr VIII/59/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 56, poz. 999).

DZIAŁ V.

Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 38. 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 1 ark. 1 do Uchwały Nr XL/469/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 września 2021 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. GRYFA POMORSKIEGO m. MIĘDZYZDROJE - LUBIEWO**

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBIEKTU OPRACOWANIE PLANU

USTALENIA PLANU:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

UTH.1 SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

UTH TERENY INTENSYWNEJ ZABUDOWY USŁUG I OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z CZASOWYM ZAKWATEROWANIEM ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH

UT TERENY USŁUG I OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z CZASOWYM ZAKWATEROWANIEM, W TYM TEREN KEMPINGU, ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH

ZL TERENY LASÓW

TERENY KOMUNIKACJI:

KD.L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

KD.D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

KD.P TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - OGÓLNODOSTĘPNYCH PLACÓW, CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH, KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

GRANICA PASA TECHNICZNEGO (POZA OBSZAREM PLANU) STANOWIĄCEGO JEDNOCZESNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

GRANICA PASA OCHRONNEGO

OBSZAR NATURA 2000 MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY "WOLIN I UŁĘSZCZ" - PLH 320019

PRAWNIE CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE (W GR. LASÓW) KWASNA BUCZYNA NIŻOWA O KODZIE 9110-1

STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
1 - Rosiczka okrągłolistna (Drosera rotundifolia)
2 - Bagno czyszczyca (Rzododendron tomentosum Hamma)

LASY OCHRONNE

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO GZ 5327 - MIĘDZYDROJE E

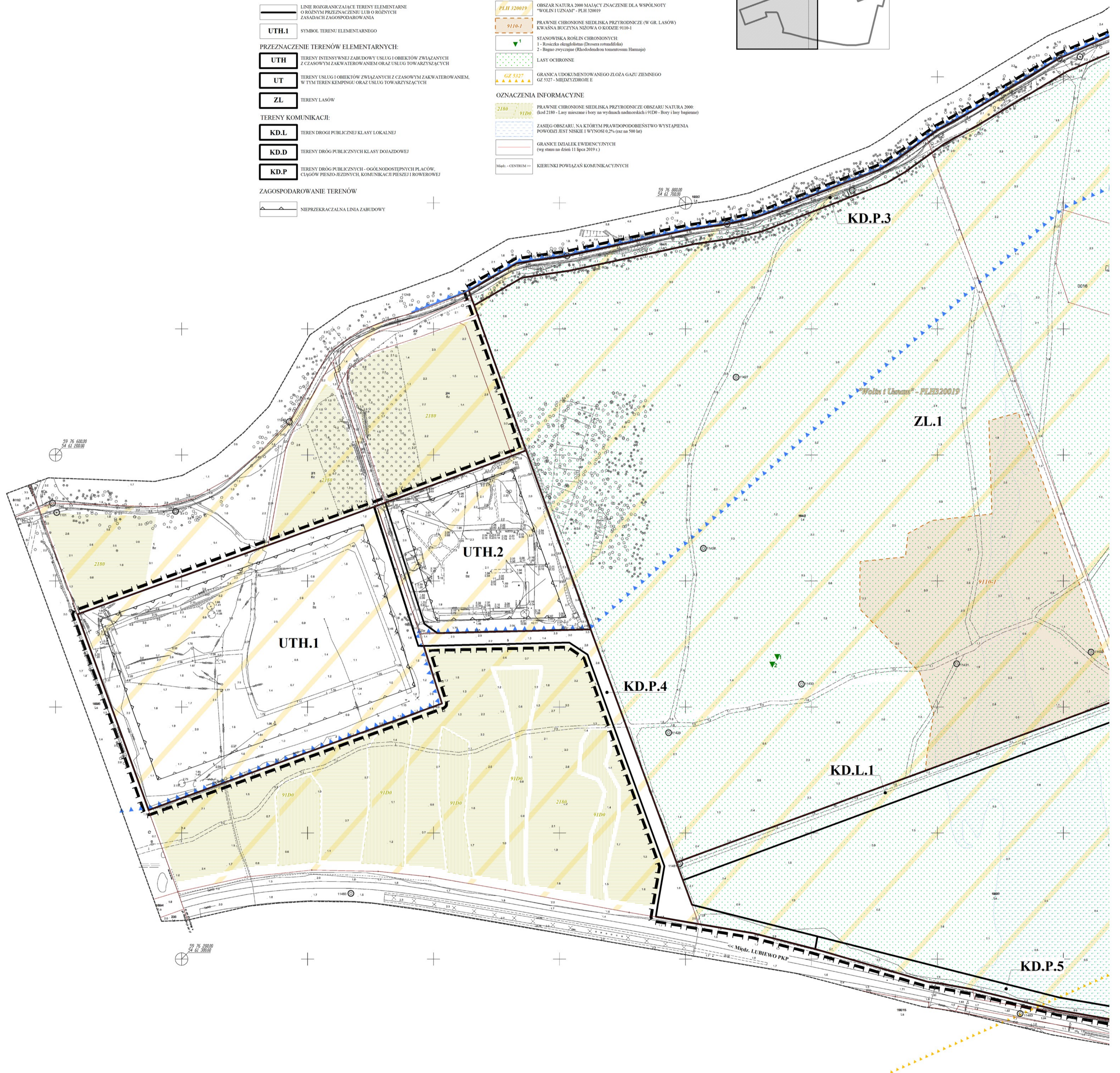
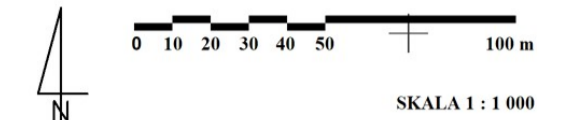
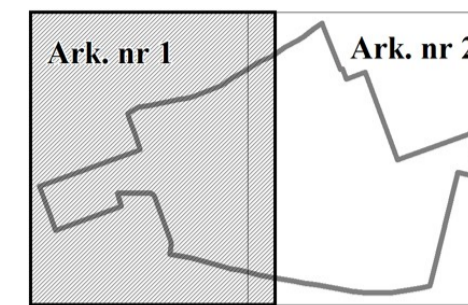
OZNACZENIA INFORMACYJNE

PRAWNIE CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE OBSZARU NATURA 2000 (kod 2180 - Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich i 91D0 - Bory i lasy bagienne)

ZASIEG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI 0,2% (raz na 500 lat)

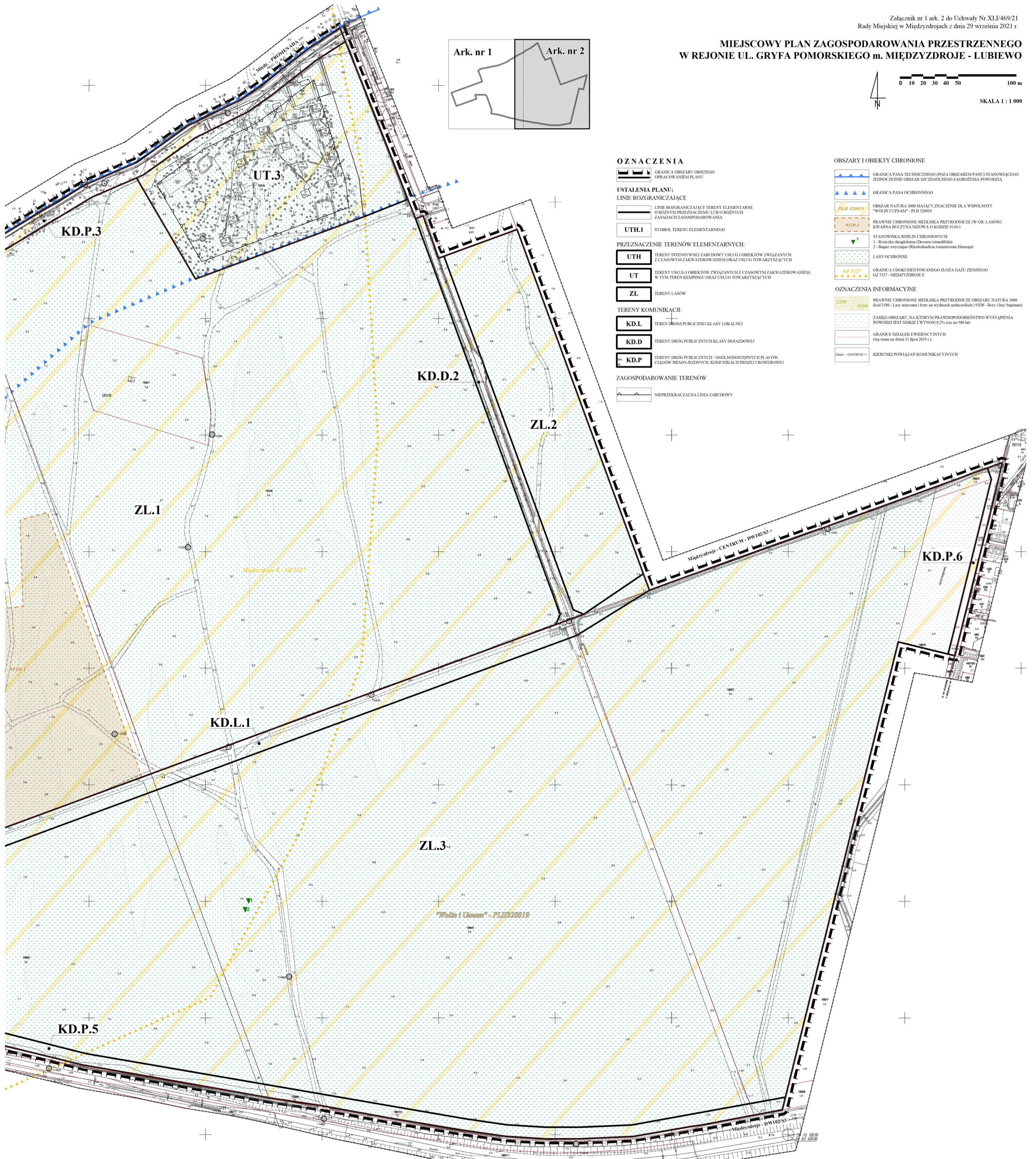
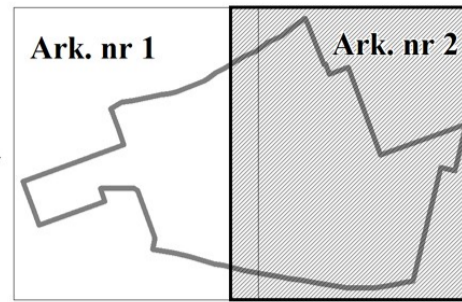
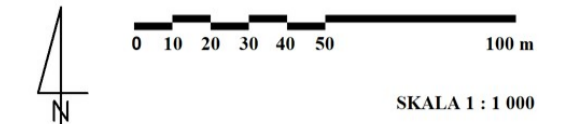
GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH (wg stanu na dzień 11 lipca 2019 r.)

KIERUNKI POWIĄZAN KOMUNIKACYJNYCH



Załącznik nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XL/469/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 września 2021 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. GRYFA POMORSKIEGO m. MIĘDZYZDROJE - LUBIEWO**



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU
- USTALENIA PLANU:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- UTH.1** SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:**
- UTH** TERENY INTENSYWNEJ ZABUDOWY USŁUG I OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z CZASOWYM ZAKWATEROWANIEM ORAZ USŁUGI TOWARZYSZĄCYCH
- UT** TERENY USŁUG I OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z CZASOWYM ZAKWATEROWANIEM W TYM TEREN KAMPINGU ORAZ USŁUGI TOWARZYSZĄCYCH
- ZL** TERENY LASÓW
- TERENY KOMUNIKACJE**
- KD.L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KD.D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KD.P** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - OGÓLNOODOSTĘPNYCH PLACÓW, CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH, KOMUNIKACJI PIESZEJ I BROWEROWEJ
- ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW**
- NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- GRANICA PASA TECHNICZNEGO (POZA OBSZAREM PAsU) STANOWIĄCEGO JEDNOCZEŚNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI
- GRANICA PASA OCHRONNEGO
- OBSZAR NATURA 2000 MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY "WOLIN I UZNAM" - PLH 320019
- PRAWNIE CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE (W GR. LASÓW) KWASNA BUCZYNA NIZOWA O KODZIE 9110-1
- STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
1 - Rosiczka okrągłolistna (Drosera rotundifolia)
2 - Bagno zwyczajne (Rhododendron tomentosum Hartmaja)
- LASY OCHRONNE
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO GZ 5327 - MIĘDZYZDROJE E
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- PRAWNIE CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE OBSZARU NATURA 2000: (kod 2180 - Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich) i 91D0 - Bory (lasy bagienne)
- ZAMIEJ OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚCI 0,2% (na 500 m)
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH (wg stanu na dzień 11 lipca 2019 r.)
- KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLI/469/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 września 2021 r.

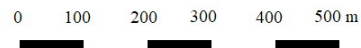
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY GRYFA POMORSKIEGO m. MIĘDZYZDROJE - LUBIEWO
- WYRYS ZE STUDIUM**

OZNACZENIA

skala 1 : 10 000





GRANICA OPRACOWANIA PLANU



**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.

SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE



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

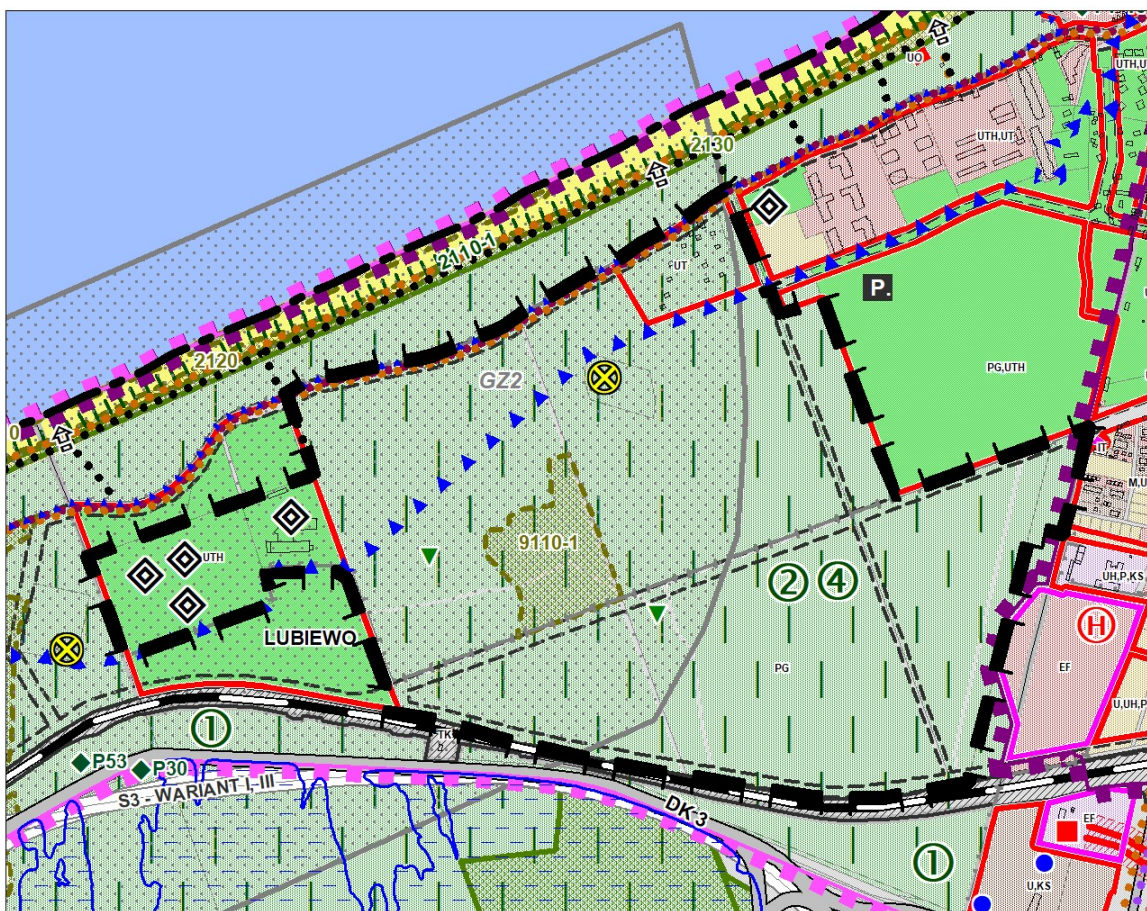
UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA

-  GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH

-  NATURA 2000 - SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
-  NATURA 2000 - MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY
-  2110-1 9110-1 SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)
-  LASY OCHRONNE Z KATEGORIĄ OCHRONNOŚCI 2 - GLEBOCHRONNE
-  UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO LOKALIZACJA ODWIERTÓW NA POTRZEBY ROZPOZNANIA ZASOBÓW ROPY I GAZU

TRASY TURYSTYCZNE

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/469/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 29 września 2021 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 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje – Lubiewo, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje - Lubiewo, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 maja do 15 czerwca 2021 roku.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 29 czerwca 2021 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

3. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył wniesione uwagi w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu składania uwag.

§ 2. Przyjmuje się w całości Rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje – Lubiewo i odrzuca się wszystkie nieuwzględnione w całości uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3.1 do uchwały Nr XLI/469/21

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 29 września 2021 r.

Załącznik do Rozstrzygnięcia

w sprawie uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu planu

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz uwag dotyczy projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje - Lubiewo, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje - Lubiewo, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 maja do 15 czerwca 2021 r.

Lp.	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	<p>1. W Dziale III, Rozdziale 1, w § 27 pkt 2 lit. i projektu planu, znajduje się zapis: „maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=20,0 m”.</p> <p>1) Ustalenie wysokości zabudowy (nie wyższej niż 20,0 m) stanowi istotną zmianę zapisu obowiązującego studium, który wprawdzie dopuszcza dla przedmiotowego terenu maksymalną wysokość do 20,0 m n.p.t., zezwala wszakże również na miejscowe dominaty do 55 m n.p.t. Uchwalenie ww zapisu w obecnej formie będzie stanowiło naruszenie art. 20 ust. 1 upzp, w myśl którego plan miejscowy uchwała się „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.</p> <p>Powyższe stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadząc do nieważności uchwalonego planu – w całości lub w części.</p>	dz. nr 3 (Bz)	UTH.1 - tereny intensywnej zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem oraz usług towarzyszących: 1. § 27 pkt 2 lit. i: maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=20,0 m	-	+	-	+	<p>W studium dopuszczono, a nie ustalono, możliwość lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t., odpowiednio i zgodnie z oznaczeniem na mapie studium. Dla przedmiotowego terenu dopuszczono, a nie ustalono, wysokość do 55 m. Dopuszczenie to jednak w żadnym razie nie może być traktowane jako obowiązujące ustalenie wymagające automatycznego przeniesienia do planu miejscowego. Decyzję w tym zakresie podejmuje organ sporządzający plan miejscowy i rada gminy przyjmująca określone rozstrzygnięcia w uchwale planu.</p> <p>Pomijając fakt, że wyroki sądów stanowią jedynie w rozpatrywanej sprawie, należy wskazać, iż przywołane tu przykłady, w tym wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2020 r. II OSK 43/20, zostały przytoczone wybiórczo, przy czym kwintesencja wyroku jest całkowicie sprzeczna z tezą przyjętą przez składający uwagę. Np. po przywołanym w piśmie zdaniu z wyroku w brzmieniu „...plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy całkowitą zmianę” jest ciąg dalszy, którego już nie zauważono, w brzmieniu „Innymi słowy, ustalenia studium nie muszą być przeniesione (przekopiowane) wprost</p>

								(bezpośrednio) do postanowień planu zagospodarowania przestrzennego.”. Wyrok ten w całości podważa przyjęty przez wnoszącego uwagi tok rozumowania w kwestii stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze studium. Nie uwzględnienie ustalonego w studium dopuszczenia lokalizacji zabudowy wysokiej nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy.
2)Przepis określający wysokość zabudowy narusza wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP zasadę proporcjonalności, w myśl której ograniczenia w zakresie korzystania z wolności i praw (w tym wypadku prawa własności) mogą być ustanawiane wyłącznie wtedy, gdy są konieczne m.in. dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Naruszenie zasady proporcjonalności poprzez nieuzasadnioną likwidację w projekcie dominant do 55 m n.p.t., stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadząc do nieważności planu – w całości lub w części.	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	Należy podkreślić, że wbrew treści uwagi w projekcie planu nie zlikwidowano dominant, ponieważ dla terenu objętego projektem nie obowiązuje plan miejscowy. Nie ma zatem żadnej podstawy do formułowania uwagi o takiej treści. Natomiast przyjęcie planu będzie stanowiło o ustaleniu w formie aktu prawa miejscowego możliwości zagospodarowania i zabudowy dla nieruchomości. Warto również podkreślić, że kompetencje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej i planowania przestrzennego zostały nadane ustawą właściwym organom i są zgodne z przywoływaną Konstytucją RP. Wnoszący uwagę stawia na szali interes publiczny i własny, prywatny podważając rozstrzygnięcia organu, wyrażając jednocześnie brak zrozumienia dla podjętych rozstrzygnięć – cyt. „Nie wiadomo po co Organ władzy publicznej zamierza w taki sposób ograniczać właścicielowi działki możliwość korzystania przez niego z przysługującego mu prawa własności; nie wiadomo także jaki to interes społeczny przemawia za tym, żeby pominąć indywidualny interes tego właściciela”. W Powyższym kontekście – wazenia interesów prywatnego i publicznego należy wskazać, że w procedurze planistycznej wpłynęło ok. 250 wniosków od osób fizycznych m.in. w sprawie ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy na obszarze objętym planem. Ponadto przedmiotowa nieruchomość sąsiaduje bezpośrednio z obszarami dużych skupisk chronionych siedlisk przyrodniczych. W wyniku powtarzanej trzykrotnie procedury opiniowania i uzgodnień z RDOŚ w Szczecinie wypracowane zostały rozwiązania, które w ocenie organu pozwoliły uzgodnić i pozytywnie zaopiniować projekt planu w wersji przedłożonej do publicznego wglądu. Nie uwzględnienie ustalonego w studium dopuszczenia lokalizacji zabudowy wysokiej	

								nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy.
3)Ustalenie innych wartości wskaźnika wysokości zabudowy dla terenu UTH.2 - HZ=20,0 z dopuszczeniem jednego budynku wysokiego o HZ=35,0 m, wobec braku możliwości lokalizacji zabudowy wysokiej HZ=55,0 m na terenie UTH.1 stanowi o nierównym traktowaniu właścicieli poszczególnych nieruchomości. Naruszenie zasady równości wobec prawa, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadzące do nieważności uchwalonego planu – w całości lub w części. Propozycja zmiany zapisu § 27 pkt 2 lit. i na: „Maksymalna wysokość zabudowy: do 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 20,0 m; ograniczenie wysokości nie dotyczy pomieszczeń służących obsłudze technicznej budynku przy czym powierzchnia takich pomieszczeń nie może przekraczać 10% powierzchni zabudowy. W miejscach oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się zabudowę do 55,0. Oznaczenie symbolem „zabudowy średniowysokiej oraz wysokiej”.	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	Zasadniczą kwestią w podniesionej kwestii jest fakt, że dla nieruchomości w granicach terenu UTH.2 (dz. nr 4) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr VIII/59/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 marca 2011 r.). Ustalenia zawarte w projekcie planu sankcjonują stan wynikający z obowiązującego aktu prawa miejscowego i praw nabytych, co nie ma miejsca w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem składanych uwag (bez planu). Ponadto, podobnie jak już wskazano wyżej, przywołany wyrok NSA z dnia 3 lipca 2014 r. II OSK 240/13 i odwołanie się do wyrwanych z kontekstu tezy i fragmentu uzasadnienia jest wyrazem co najmniej niezrozumienia kwestii w jakiej zapadało rozstrzygnięcie NSA. W dużym uproszczeniu w przywołanej sprawie podmiot skarżący uchwałę planu miejscowego wskazywał, poza innymi zarzutami, na „przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości ...”, co wynikało z konkretnych ustaleń planu miejscowego zmierzających do wyłączenia części nieruchomości na cel publiczny (drogę), a w konsekwencji uniemożliwienia prowadzenia działalności na pozostałej części nieruchomości. W przypadku projektu planu miejscowego dla Lubiewa organ sporządzający projekt planu miejscowego zmierza do ustanowienia aktem prawa miejscowego warunków realizacji przedsięwzięcia na całej nieruchomości składającego uwagi do projektu planu. Stawianie tezy, że działania organu realizowane w intencji uchwalenia planu miejscowego i umożliwienia inwestowania na zasadach określonych prawem lokalnym, w sytuacji gdy na sąsiedniej nieruchomości obowiązuje już plan i z tej racji są tam inne, w ocenie składającego uwagi lepsze parametry zabudowy, jest nierównym traktowaniem i stawianiem właściciela w gorszej sytuacji, wydaje się co najmniej nieuzasadnione.	

<p>4) Załącznik graficzny wykazuje niezgodność z treścią mapy będącej z kolei załącznikiem do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, ustalającego m.in. dla działki Ciriko Inwest miejscowe dominanty do 55 m n.p.t. Wniosek o dostosowanie załącznika do projektu planu do treści załącznika do studium.</p>	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	<p>Jak już wyjaśniono wyżej, w studium dopuszczono, poza ustalonymi parametrami, możliwość lokalizacji zabudowy do 55 m n.p.t., dla przedmiotowego terenu. Dopuszczenie to jednak w żadnym razie nie może być traktowane jako obowiązujące ustalenie wymagające przeniesienia do planu miejscowego. Wrys z studium jest elementem (załącznikiem) uchwały planu miejscowego.</p>
<p>2. W Dziale III, Rozdziale 1, w § 27 pkt 2 lit. f projektu planu, znajduje się zapis: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ=0,25 w odniesieniu do powierzchni działki.</p> <p>1) Zapis pozostaje w sprzeczności z postanowieniami obowiązującego studium, w myśl którego dla przedmiotowego terenu wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 70% powierzchni terenu. Argumentacja jak wyżej w ust. 1- Plan powinien doprecyzowywać studium, a nie wprowadzać nowe i sprzeczne ze studium zasady zagospodarowania terenu, jest zaś oczywiste, że ustalenie w planie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie PZ=0,25, nie jest li tylko doprecyzowanie ustalenia tego wskaźnika w studium na poziomie PZ=0,7, jest zaś – ustaleniem całkowicie odmiennym. Zapis narusza treść art. 20 ust. 1 ustawy, a tym samym stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadząc do nieważności uchwalonego planu – w całości lub w stosownej części.</p>	dz. nr 3 (Bz)	§ 27 pkt 2 lit. f: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,25 w odniesieniu do powierzchni działki	-	+	-	+	<p>Wnoszący uwagę wskazując na zapisy określone w studium błędnie je odczytuje lub dopuszcza się manipulacji. Wskaźnik określony w studium do maksymalnie 70% powierzchni terenu, a nie 70%.</p> <p>Jak wyżej, przyjęcie tezy, że określony w studium <u>maksymalny</u> wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 70% (PZ=0,7) musi być automatycznie uwzględniony w planie właśnie na tym poziomie, jest nieuprawniony i nie ma żadnej podstawy prawnej. Nie potwierdzają tego również przywoływane wyroki sądów administracyjnych.</p> <p>Wskaźnik pow. zabudowy określony w projekcie planu uwzględnia uwarunkowania środowiskowe w otoczeniu nieruchomości, ale co ważne jest wyższy niż określony we wniosku do planu miejscowego przez składającego uwagi. W przedmiotowym wniosku składający uwagi wskazał, że „planowana powierzchnia zabudowy hotelowo-apartamentowej i mieszkaniowej stanowić będzie maksymalnie 20,0% pow. całej działki.”, a więc co najmniej o 5% mniej niż dopuszcza projekt planu. Określenie w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy w wielkości mniejszej niż wielkość maksymalna dopuszczona w studium nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy.</p>
<p>2) Aktualność zachowuje argumentacja związana z koniecznością przestrzegania zasady proporcjonalności podczas dokonywania ustaleń planistycznych. Brak uzasadnienia dla przyjętych ustaleń projektu planu.</p>	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	<p>Składający uwagi ponownie stawia pytania (retoryczne) o uzasadnienie przyjętych rozstrzygnięć planistycznych, uznając, że bez względu na uwarunkowania lokalne, wartości środowiska przyrodniczego (przyrodnicze siedliska chronione) organ bez merytorycznego uzasadnienia ustalił ograniczenie powierzchni zabudowy na poziomie PZ=0,25.</p>
<p>3) Ustalenie innych wartości wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu UTH.2 na poziomie PZ=0,7 wobec wartości PZ=0,25 dla terenu</p>	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	<p>Jak wskazano wyżej parametry dla terenu UTH.2 zawarte w projekcie planu sankcjonują stan wynikający z obowiązującego aktu prawa</p>

<p>UTH.1 stanowi o nierównym traktowaniu właścicieli poszczególnych nieruchomości. Naruszenia zasady równości wobec prawa, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadząc do nieważności uchwalonego planu – w całości lub w stosownej części. Wniosek o określenie wskaźnika zabudowy na poziomie PZ=0,7.</p>							<p>miejscowego i praw nabytych, co nie ma miejsca w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem składanych uwag (bez planu).</p>
<p>3. W Dziale III, Rozdziale 1, w § 27 pkt 2 lit. h projektu planu, znajduje się zapis: minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej TZ=0,5 w odniesieniu do powierzchni działki: 1) Zapis pozostaje w sprzeczności z postanowieniami obowiązującego studium, w myśl którego dla przedmiotowego terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni terenu. Zapis narusza treść art. 20 ust. 1 upzp, a tym samym stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadząc do nieważności uchwalonego planu – w całości lub w stosownej części.</p>	dz. nr 3 (Bz)	§ 27 pkt 2 lit. h: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,5 w odniesieniu do powierzchni działki	-	+	-	+	<p>Wskaźnik określony w studium to <u>minimum 30%</u>, a nie 30% jak wskazuje wnoszący uwagi. To zasadnicza różnica, której wnoszący uwagi nie zauważył lub ponownie dopuszcza się manipulacji, analogicznie jak w powyższych przypadkach dot. dominant czy też pow. zabudowy. We wniosku do planu miejscowego składający uwagi określił powierzchnię terenów zielonych, w tym na stropie nad garażami podziemnymi na ok. 20 tys. m², co stanowi ok. 50% powierzchni działki. Wniosek złożony przez Ciroko Inwest Sp. z o.o. w tym planowane parametry wraz z koncepcją zagospodarowania działki stanowi element dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Określenie w projekcie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wielkości większej niż wielkość minimalna dopuszczona w studium nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ustawy.</p>
<p>2) Aktualność zachowuje argumentacja związana z koniecznością przestrzegania zasady proporcjonalności podczas dokonywania ustaleń planistycznych. Brak uzasadnienia dla przyjętych ustaleń projektu planu.</p>	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	<p>Wnoszący uwagi ponownie zadaje „retoryczne” pytania o zasadność przyjętych ustaleń projektu planu. Jak wskazano powyżej uwzględniając one szereg uwarunkowań, w tym treść wniosku do planu złożonego przez składającego uwagi. Wobec powyższego oraz wobec sposobu konsekwentnego formułowania uwag w formie pomijającej lub zaklamującej faktyczne zapisy studium (np. w żadnym zapisie studium nie ustalono dla działki Ciroko wskaźnika pow. biologicznie czynnej TZ=0,3, co wskazuje składający uwagi – pkt 2 str. 7 pisma) postawione pytania faktycznie należy traktować jako retoryczne. Nie można bowiem rzetelnie odnieść się do tez formułowanych w oparciu o nieprawdziwe, niezgodne ze stanem faktycznym założenia.</p>
<p>3) Ustalenie innych wartości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu UTH.2 na poziomie TZ=0,3, wobec wartości TZ=0,7 dla terenu</p>	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	<p>Jak wskazano wyżej parametry dla terenu UTH.2 zawarte w projekcie planu sankcjonują stan wynikający z obowiązującego aktu prawa miejscowego i praw nabytych, co</p>

<p>UTH.1 stanowi o nierównym traktowaniu właścicieli poszczególnych nieruchomości</p> <p>Naruszenie zasady równości wobec prawa, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy, prowadzące do nieważności uchwalonego planu – w całości lub w stosownej części.</p>							<p>nie ma miejsca w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem składanych uwag (bez planu).</p>
<p>4. W Dziale II, Rozdziale 5, w § 16 ust. 1 pkt 1 projektu planu, znajduje się zapis: lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ...</p> <p>Zapis obarcza inwestora koniecznością realizacji ponadplanowej liczby miejsc postojowych, w przypadku min. 2-osobowych pokoi hotelowych. Zapis narusza zasadę proporcjonalności.</p> <p>Wnosi się o zastąpienie wskazanego ustalenia zapisem o treści: „... 1.0 miejsce do parkowania na 3 pokoje hotelowe, pensjonatowe, odrębną jednostkę hotelową, odrębną jednostkę pensjonatową lub inny lokal zakwaterowania czasowego, lecz nie mniej niż 1.0 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe”.</p>	<p>dz. nr 3 (Bz)</p>	<p>§ 16 ust. 2 pkt 1: 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:</p> <p>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;</p>	<p>-</p>	<p>+</p>	<p>-</p>	<p>+</p>	<p>Ustalenie studium wskazuje na obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca noclegowe.</p>
<p>5. W Dziale II, Rozdziale 5, w § 16 ust. 2 pkt 2 projektu planu, znajduje się zapis: lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ...</p> <p>Z uwagi na oddalenie nieruchomości od centrum miasta, zabudowa będzie obsługiwać mieszkańców i turystów tej części miasta, nie zaś mieszkańców i turystów z centrum.</p> <p>Wymóg realizacji „pustych miejsc” postojowych jest nieuzasadniony i narusza opisaną w ust. 1-3 zasadę proporcjonalności. Zapis będzie miał niekorzystny wpływ na ekologię.</p> <p>Wnosi się o zapis: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych.</p>	<p>dz. nr 3 (Bz)</p>	<p>§ 16 ust. 2 pkt 2: Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ..., to jest minimum:</p> <p>2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;</p>	<p>-</p>	<p>+</p>	<p>-</p>	<p>+</p>	<p>Wniosek zmierza do zmniejszenia zobowiązania do zabezpieczenia określonej planem ilości miejsc do parkowania.</p> <p>Niejasne jest natomiast uzasadnienie wskazujące, że usługi poza centrum potrzebują mniej miejsc parkingowych niż te w centrum, niejasny jest też zarzut, że zapisy planu będą niekorzystnie oddziaływały na ekologię. Powyższe tezy zostały sformułowane bez jakiegokolwiek uzasadnienia.</p>
<p>6. W Dziale II, Rozdziale 5, w § 16 ust. 2 pkt 3 projektu planu, znajduje się zapis: lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ...</p> <p>Jak wyżej wskazuje się, że</p>	<p>dz. nr 3 (Bz)</p>	<p>§ 16 ust. 2 pkt 3: Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ..., to jest minimum:</p>	<p>-</p>	<p>+</p>	<p>-</p>	<p>+</p>	<p>juw.</p>

ustalony w planie wymóg zapewnienia określonej liczby miejsc do parkowania jest niezasadny z uwagi na oddalenie nieruchomości od centrum. Wnosi się o zapis: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach.		3)1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;					
7. W Dziale II, Rozdziale 5, w § 16 ust. 2 pkt 4 projektu planu, znajduje się zapis: lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ... Wymóg narusza opisaną w ust. 1-3 zasadę proporcjonalności. Zapis jest niekorzystny z perspektywy ochrony środowiska. Wnosi się o wykreślenie ww. zapisu z projektu planu.	dz. nr 3 (Bz)	§ 16 ust. 2 pkt 4: Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego ..., to jest minimum: 4)1 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób;	-	+	-	+	Wniosek jest zrozumiały i zmierza do zmniejszenia zobowiązania do zabezpieczenia określonej planem ilości miejsc do parkowania. Natomiast zupełnie niejasny jest zarzut, że ustalenia w tym zakresie naruszają opisaną szeroko zasadę proporcjonalności i będą niekorzystnie oddziaływały na środowisko. Wg wnioskującego brak miejsc do parkowania dla, jak można wnosić ze skali planowanego przedsięwzięcia, dużego zespołu pracowników, będzie wpływało korzystnie na środowisko, przy czym plan zakłada tylko 1 miejsce na 10 osób pracujących, inaczej tylko 10 miejsc do parkowania na 100 osób pracujących. Powyższa teza została sformułowana bez jakiegokolwiek uzasadnienia.
8. W Dziale III, Rozdziale 1, w § 27 pkt 5 lit. b projektu planu, znajduje się zapis: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.	dz. nr 3 (Bz)	§ 27 pkt 5 lit. b: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu elementarnego z wyłączeniem wydzieleń na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej	-	+	-	+	Realizacja etapowa inwestycji nie wymaga podziału działki.
1) Zapis jest sprzeczny z ustaleniami studium ..., w myśl którego dla przedmiotowego terenu dopuszczalne jest przeprowadzenie podziałów, w wyniku których minimalna wielkość nowo wydzielonych działek wynosi 500m ² .	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	Ponownie jak wcześniej składający uwagę mylnie interpretuje dopuszczenie podziału jako obowiązującą zasadę i wskazuje, że taką możliwość ustalono w studium dla przedmiotowej nieruchomości, co jest niezgodne z prawdą. Przyjęcie takiego toku rozumowania oznaczałoby podział nieruchomości na 60 do 70 działek. Zakaz podziału jest jednym ze środków zapobiegających rozdrobieniu nieruchomości na mniejsze działki i jak słusznie zauważono, realizację spójnego przestrzennie przedsięwzięcia.
2) Zapis narusza omówioną wcześniej zasadę proporcjonalności. Zakaz jest niezasadny merytorycznie. Zapis bezzasadnie uniemożliwia prowadzenie inwestycji o charakterze etapowym, ponieważ w takim wypadku konieczne jest	dz. nr 3 (Bz)		-	+	-	+	Nie jest prawdą, że etapowanie inwestycji wymusza podział nieruchomości. Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt,

wydzielanie działek pod kolejne oddawane do użytkowania budynki.							pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy, dla całego zamierzenia budowlanego.
3)W dziale II, Rozdziale 7, § 25 pkt 2 projektu planu dopuszczono możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wniosek o usunięcie zapisu z projektu planu.	dz. nr 3 (Bz)	§ 25 pkt 2: dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, <u>przy zachowaniu wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych</u>	-	+	-	+	Ponownie składający uwagę błędnie lub świadomie manipulując wybrał część ustalenia interpretując częściowy zapis wg własnej koncepcji. Możliwość podziałów i scalania dotyczy tych sytuacji, w których jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi i przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w przepisach szczegółowych uchwały.
9.W Dziale II, Rozdziale 2, w § 7 ust. 10 projektu planu, znajduje się zapis: 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. Wniosek o usunięcie zapisu.	dz. nr 3 (Bz)	§ 7 ust. 10 Dopuszcza się wycinkę drzew, wyłącznie poza okresem lęgowym, w celu realizacji ustaleń planu oraz na zasadach określonych przepisami odrębnymi w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu.	-	+	-	+	Zapisy w zakresie ochrony środowiska, w tym zieleni zostały pozytywnie uzgodnione przez właściwe instytucje.
Podsumowanie uwag: Od nabycia nieruchomości w 2004 r. wskutek braku trafnych rozwiązań planistycznych nie można uczynić z niej sensownego użytku, ani osiągnąć zasłużonych przychodów, które zrównoważyłyby ponoszone koszty. Wyjątkowo atrakcyjny teren, który ze względu na swoje walory zasługuje wręcz na inwestycję z rozmachem, stał się dla spółki pułapką inwestycyjną, do której spółka wyłącznie dopłaca. Zapisy projektu planu, do których odnoszą się uwagi, powyższej sytuacji w ogóle nie zmieniają.	dz. nr 3 (Bz)	-	-	-	-	-	Obciążanie Gminy Międzyzdroje za nieprzemysłane i nietrafione inwestycje spółki wynikające z zakupu terenu bez prawa do realizacji planowanego przedsięwzięcia jest co najmniej niestosowne wobec faktu, że gmina wysiłkiem organizacyjnym i finansowym sporządza projekt planu miejscowego, który pozwoli właścicielowi na realizację zabudowy. Dla zilustrowania ustaleń projektu planu wskazano poniżej uproszczoną symulację pozwalającą na skonfrontowanie wnoszonych uwag z faktycznymi rozwiązaniami jakie umożliwiają ustalenia planu. Ustalenia projektu planu pozwalają na lokalizację

<p>Wywołują przekonanie, że przy ich sporządzaniu nie poddano okoliczności, czy postanowienia te w ogóle uwzględniają indywidualny interes właściciela, jakiegokolwiek nawet refleksji. Zapisy wskazują, że właściciel wciąż jest traktowany w sposób zupełnie niepartnerski, a nawet przedmiotowy.</p> <p>Zapisy projektu planu godzą też bezpośrednio w interes Miasta Międzyzdroje, bo przecież wyższa i bardziej intensywna zabudowa jednoznacznie przełoży się na przychody z tytułu choćby podatku od nieruchomości.</p> <p>Cirko Inwest apeluje o uwzględnienie uwag, co zaspokoi zarówno interes społeczny Miasta, jak i indywidualny interes właściciela.</p>						<p>objektów o powierzchni zabudowy ponad 10 000 m² (PZ=0,25 x ok. 41 000 m² pow. nieruchomości = 10 250 m²).</p> <p>Przyjmując uproszczone podejście i mocno zaniżony udział pow. użytkowej w pow. zabudowy na poziomie ok. 65% otrzymamy ok. 6 500 m², co pomnożone przez 5 kondygnacji nadziemnych (przy założeniu, że pierwsza z sześciu dopuszczalnych stanowi części wspólne – np. usługi) daje ok. 32 500 m² pow. użytkowej.</p> <p>Proste wyliczenie przy założeniu średniej wielkości jednostki mieszkalnej na poziomie ok. 50 m² daje ok. 650 lokali. Przyjęcie innych wielkości pozwala na wyliczanie różnych wariantów.</p> <p>Np. z wniosku do planu złożonego przez spółkę wynika, że średnia wielkość planowanej jednostki to ok. 42 m². Przy takim założeniu otrzymamy już ok. 770 lokali.</p> <p>Mimo powyższego, zdaniem składającego uwagi, uchwalenie projektu planu z obecnymi zapisami nic nie zmienia w sytuacji spółki, a nieruchomość dalej pozostanie „pułapką inwestycyjną”. Dalej wskazuje, że gmina w ogóle nie uwzględniła interesu właściciela i nie poddała projektu jakiegokolwiek refleksji (np. w celu maksymalizacji oczekiwanego zysku spółki i gminy - podatki).</p> <p>Interes Gminy Międzyzdroje to nie tylko wpływy z podatków, to również reputacja, dobre imię, dbałość o wartości kulturowe i środowiskowe, a także wiele innych aspektów, których składający uwagi nie dostrzega kładąc na szali wyłącznie swój interes - właściciela nieruchomości.</p> <p>Powyższe wyjaśnienia wskazują, że wbrew tezie sformułowanej przez składającego uwagi, jego interes został uwzględniony, a uchwalenie planu pozwoli na realizację przedsięwzięcia budowlanego o dużej skali.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Burtrz Mojw

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/469/21
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 29 września 2021 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 2021 r. poz. 741, 784, 922) 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 2021 r. poz. 1372) 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) wyłączenia z produkcji leśnej;
- 3) projektowanie i budowę dróg;
- 4) 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	Pozyskanie terenu, wydzielenia geodezyjne, wyłączenie z produkcji leśnej, projekt i budowa drogi, w tym drogi rowerowej i chodników wraz z infrastrukturą techniczną.
2.	KD.D.2	Pozyskanie terenu, wydzielenia geodezyjne, wyłączenie z produkcji leśnej, projekt i budowa drogi, w tym drogi rowerowej i chodników wraz z infrastrukturą techniczną.
3.	KD.P.3	Pozyskanie terenu, wyłączenie z produkcji leśnej, przebudowa nawierzchni i infrastruktury.
4.	KD.P.4	Wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi wraz z infrastrukturą techniczną.
5.	KD.P.5	Pozyskanie terenu, wydzielenia geodezyjne, wyłączenie z produkcji leśnej, projekt i budowa drogi, w tym drogi rowerowej i chodników wraz z infrastrukturą techniczną.
6.	KD.P.6	Wyłączenie z produkcji leśnej, wydzielenia geodezyjne, projekt i budowa drogi - pieszojezdni.

§ 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 postępowem 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 2021 r. poz. 305, 1236, 1535), 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 2020 r. poz. 2028.) 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 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLI/469/21

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 29 września 2021 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz dostępne są pod adresem:

<https://bip.miedzyzdroje.pl/artukul/mpzp-3-21-gryfa-pomorskiego-lubiewo>