

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Nowomyśliwską i Polną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LI/626/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 8 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Nowomyśliwską i Polną oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 października 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r., Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r. i Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r.,

Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Nowomyśliwską i Polną, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, w tym kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej wyniesionej częściowo ponad poziom przyległego terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, poza którą lokalizacja budynku lub jego części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku lub całego budynku 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, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 1,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 3,0 m;
- 4) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 5) **wysokości budowli** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie budowli do najwyższej położonego punktu tej budowli.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) granica obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 6) rów melioracyjny;
- 7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 8) granica obszaru objętego planem w zasięgu Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”;
- 9) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **UH** – teren usług handlu,
 - b) **UT** – teren usług turystyki,
 - c) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - d) **UH-P** – teren usług handlu lub produkcji,
 - e) **U-KOP** – teren usług lub parkingu,
 - f) **UH-INS** – teren usług handlu lub stacji paliw płynnych,
 - g) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
 - h) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - i) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) **IOP** – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - k) **L** – teren lasu;
 - l) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą);
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu

- ochrony środowiska, poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) obszar oddziaływania inwestycji nie może wykraczać poza granice działki budowlanej na której się znajduje;
 - 5) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 6) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem jego przebudowy, przełożenia lub skanalizowania w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 7) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam”, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się ochronę Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obejmującego cały obszar objęty planem, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały, w tym zachowanie charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość budowli do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UB dopuszcza się lokalizację obiektu infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości do 50,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektu,
 - dla produkcji, składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych osób, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu,
 - c) ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na obszarze której realizowana jest inwestycja,
 - d) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg .

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: wskazuje się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru

kolejowego, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzylączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) granice obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, w zasięgu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit a;
- 2) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit a,.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne:
 - a) drogę wojewódzką DW102 – ul. Nowomyśliwską, przylegającą do obszaru objętego planem,
 - b) drogę gminną – ul. Polną, przylegającą do obszaru objętego planem,
 - c) drogę gminną zlokalizowaną w granicach obszaru objętego planem (1KDD);
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej;

- b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego ;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach planu, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,
 - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. d, e,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego lub z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. c, d,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 1IOP, 1UB. Nie wyklucza się realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UH, UT, UH-P, U-KOP, UH- INS, PEF;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UH** o powierzchni 0,21 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków:
 - usługowych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Nowomyśliwskiej, a także poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolami 1KR, 3KR z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Polnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** o powierzchni 0,49 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) obsługa z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Polnej, poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UB** o powierzchni 0,36 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) obiektu infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) lądowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość obiektu infrastruktury telekomunikacyjnej: do 50,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dowolne;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) obsługa z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Nowomyśliwskiej, z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Polnej poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KR, 3KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UH-P** o powierzchni 0,93 ha, **2UH-P** o powierzchni 0,19 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu lub produkcji, z wykluczeniem:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) przemysłu portowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów,
 - c) zieleni urządzonej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu 1UH-P z drogi publicznej – ul. Polnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez wyznaczony w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa terenu 2UH-P z drogi publicznej – ul. Polnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez wyznaczony w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-KOP** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub parkingu, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) lądowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Nowomyśliwskiej, z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Polnej poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KR, 3KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UH- INS** o powierzchni 0,21 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu lub stacji paliw płynnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połączeń dachowych: dachy płaskie;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Nowomyśliwskiej, z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Polnej poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KR, 3KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IPEF** o powierzchni 4,64 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków technicznych, socjalno-administracyjnych, gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,75 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków, urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii: do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połączeń dachowych: dachy dowolne;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej – ul. Polnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez wyznaczony w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KR oraz z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IIOP** o powierzchni 0,63 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
- b) parkingów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dowolne;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej – ul. Polnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez wyznaczony w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L** o powierzchni 0,50 ha, **2L** o powierzchni 0,63 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN** o powierzchni 0,14 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp | Oznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu | Zasady zagospodarowania | Informacje |
|----|-------------------|--|--|--|
| 1. | 1KDD | teren drogi dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 8,3 m, – poszerzenie w rejonie skrzyżowania, | projektowana droga gminna; |
| 2. | 1KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,9 m do 6,0 m, – poszerzenie w rejonie skrzyżowania, | częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga wewnętrzna; |
| 3. | 2KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,2 m do 21,5 m, | istniejąca droga wewnętrzna; |

| | | | | |
|----|------------|--|---|--------------------------------|
| 4. | 3KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 11,0 m, – poszerzenie w rejonie skrzyżowania, | projektowana droga wewnętrzna. |
|----|------------|--|---|--------------------------------|

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 29. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Nowomyśliwską i Polną, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria Przy Wjeździe” w Międzyzdrojach, uchwalony uchwałą Nr XIX/189/16 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 3 marca 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 7 kwietnia 2016 r. poz. 1481).

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