



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 21 listopada 2023 r.

Poz. 6115

### UCHWAŁA NR LXVII/808/23 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH

z dnia 9 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, obrębie geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeża, Podgórna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia wstępne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LVI/554/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, w obrębie geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeża, Podgórna, zmienioną Uchwałą Nr LXII/745/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie o powierzchni 9,07 ha dla części obrębu Wicko-Zalesie, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 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 w granicach objętych opracowaniem.

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

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 4) załącznik nr 4, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5, stanowiący informację o danych przestrzennych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiącą również 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 budynków lub ich części, poza którą lokalizacja budynków lub ich części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków lub obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: tarasy, schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 2,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 5,0 m, a w odniesieniu do pasa technicznego żaden element zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym podziemny, nie może znajdować się bliżej niż 4,0 m od jego granicy;
- 7) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki lub jej części w granicach terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych budynku w wypadku, gdy jest on większy od obrysu ścian fundamentowych albo,
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli nad poziomem terenu jest on większy od obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych, do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojeżdż, dojazdów i parkingów, tarasów, urządzonych placów, a także oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 8) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej, ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;

- 9) **wskaznik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni terenu elementarnego lub działki lub jej części w granicach terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) **punkt handlowo-gastronomiczny** - należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu lub części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu i wskazanej w ustaleniach szczegółowych, w tym:
  - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
  - 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 podziałów 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, w szczególności stawki procentowe służące naliczeniu opłat;
- 5) ustalenia końcowe.

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

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 lub projektowanych granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) kolejne numery terenów elementarnych w ramach danej kategorii przeznaczenia – określone cyfrą;
- 2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną drogi – 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, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu**

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UT** – tereny zabudowy i zagospodarowania turystycznego;
- 3) **U** – tereny zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług;
- 4) **TO** – tereny otwarte;
- 5) **KD** i **KS** – tereny komunikacji i obsługi komunikacji – dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, terenów obsługi komunikacji, w tym:
  - a) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym ciągów pieszo-jezdnych, komunikacji pieszej i rowerowej
  - d) **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza jednocześnie funkcję podstawową terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, w tym budynków gospodarczych i garaży, elementów zagospodarowania terenu, rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia, a także punktów handlowo-gastronomicznych i innych usług towarzyszących przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Tereny oznaczone symbolem **MN** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych możliwość prowadzenia działalności usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem, usług handlu i gastronomii oraz innych usług nieuciążliwych dla podstawowej funkcji mieszkalnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania:
  - a) stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki, w szczególności usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych,
  - c) funkcji produkcyjnych.

4. Tereny oznaczone symbolem **UT** przeznacza się dla zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym usług turystycznych związanych z czasowym zakwaterowaniem. W szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego, kempingów i pól namiotowych, zabudowy rekreacji indywidualnej – domów letniskowych, obiektów i urządzeń turystycznych na potrzeby wypoczynku i rekreacji, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych:
  - a) usług zaspokajających potrzeby użytkowników, w tym handlu i gastronomii,
  - b) usług i urządzeń związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, odnową biologiczną, fizjoterapią i rehabilitacją oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz lokalu na potrzeby dozoru obiektu,

- b) funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług;
- 3) na terenach UT zakazuje się lokalizowania:
- a) stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) usług rzemieślniczych, funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych.

5. Tereny oznaczone symbolem **U** przeznacza się dla zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług związanych z obsługą mieszkańców i turystów, w szczególności usług handlu i gastronomii, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych lokalizację obiektów usługowych związanych z kulturą i rozrywką, kultem religijnym, sportem i rekreacją, turystyką, rzemiosłem, obiektów zamieszkania zbiorowego i towarzyszących usług związanych z funkcjonowaniem domów opieki, obiektów organizacji społecznych, gospodarczych i usług administracji;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) lokalu mieszkalnego właściciela oraz lokalu na potrzeby dozoru obiektu,
  - b) funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług;
- 3) na terenach U zakazuje się lokalizowania:
  - a) stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
  - b) funkcji produkcyjnych.

6. Tereny oznaczone symbolem **TO** przeznacza się na tereny otwarte - tereny zieleni niebędące lasami, tereny służące również ekspozycji krajobrazu i rekreacji przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych w zakresie przyrodniczych obszarów i obiektów chronionych oraz zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) dopuszcza się lokalizację elementów rekreacyjnego zagospodarowania terenu, zbiorników i oczek wodnych, obiektów służących rekreacji indywidualnej i wypoczynkowi na zasadach określonych przepisami odrębnymi, w tym przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z zagrożenia powodziowego;
- 2) zakazuje się lokalizowania innych obiektów budowlanych i urządzeń z wyłączeniem obiektów realizowanych w ramach zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

7. Tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW** oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej oznaczone symbolem **KS** przeznacza się pod lokalizację ulic i ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i pieszych, placów, urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu, parkingów oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
  - a) drogę układu podstawowego klasy lokalnej – KDL,
  - b) drogę układu podstawowego klasy dojazdowej – KDD,
  - c) drogi wewnętrzne - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej – KDW,
  - d) teren obsługi komunikacji - parking – KS;
- 2) na terenach komunikacji ustala się, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, lokalizację w zależności od potrzeb:
  - a) jezdni, chodników i dróg rowerowych, w tym w formie ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) pasów postojowych, zatok parkingowych i miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) zatok i wiat przystankowych,
  - d) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu oraz oświetlenia,

- e) elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, zieleni urządzonej, tablic i punktów informacyjnych, w tym informacji turystycznej;
- 3) na terenach obsługi komunikacji jako uzupełnienie podstawowej funkcji i przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów budowlanych na potrzeby obsługi parkingów i ruchu turystycznego,
  - b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym przystanków komunikacji rowerowej i punktów obsługi serwisowej, punktów ładowania akumulatorów,
  - c) punktów handlowo-gastronomicznych, toalet publicznych;
- 4) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji i obsługi 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, a także urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych;
- 5) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego i jego obsługą jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń w ruchu pojazdów;
- 6) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób niepełnosprawnych;
- 7) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z wyłączeniem terenów obsługi komunikacji zakazuje się lokalizacji punktów handlowo-gastronomicznych i tymczasowych obiektów usługowych, chyba, że będzie to związane z organizacją imprez okolicznościowych w powiązaniu z właściwą organizacją ruchu.

§ 5. 1. Ustala się następujące podstawowe kierunki przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług turystyki i usług ustala się, jako podstawową strukturę funkcjonalną;
- 2) tereny związane z rekreacją, wypoczynkiem ustala się jako uzupełniające w strukturze funkcjonalnej, jako tereny usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji;
- 3) tereny otwarte ustala się jako kształtujące krajobraz obszaru objętego planem o cennych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 4) tereny komunikacji ustala się dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacji i transportu publicznego z uwzględnieniem obsługi ruchu turystycznego.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

4. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, 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 jest dopuszczalna, przy czym 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 i zagospodarowania terenu należy odnosić do powierzchni działki lub całego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana jest poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy mieszkaniowej;
- 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, forma i sposób realizacji ogrodzeń nieruchomości nie może ograniczać migracji małych zwierząt (płazów i gadów), w szczególności na granicy z Wolińskim Parkiem Narodowym stanowiącej północną, wschodnią i południową granicę planu.

2. W ramach działalności prowadzonej w obszarze planu należy maksymalnie ograniczać negatywne oddziaływania na stan środowiska przyległych terenów Wolińskiego Parku Narodowego oraz położonych w sąsiedztwie akwenów.

3. 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.

4. Dla całego obszaru objętego planem, znajdującego się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), oraz dla części obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajdującej się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Delta Świny” (kod obszaru PLB 320002) obowiązuje procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), położenie części obszaru planu w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Delta Świny” (kod obszaru PLB 320002), położenie w sąsiedztwie siedliska przyrodniczego o znaczeniu priorytetowym ("Zalewy i jeziora przymorskie" - kod 1150-1) oraz położenie w bezpośrednim sąsiedztwie głównego kompleksu Wolińskiego Parku Narodowego, 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.

6. Dla gatunków roślin objętych ochroną prawną mogących występować w granicach planu – rokitnika zwyczajnego, paprotki zwyczajnej – oraz stanowisk prawnie chronionych zwierząt – gniewosza plamistego – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w związku z czym, przy podjęciu działań inwestycyjnych w ich obrębie, mogących prowadzić do ich przekształcenia lub niszczenia, obowiązuje bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony przyrody w zakresie zagospodarowania terenu, wycinania drzew i krzewów, lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji.

7. W przypadku przekształcania lub niszczenia chronionych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin, grzybów lub porostów obowiązują działania przyrodnicze rekompensujące ich utratę, dostosowane do charakteru przekształceń.

8. Tereny zieleni przyulicznej, szpalerowe nasadzenia ulic, ogólnodostępne tereny zieleni i skwerów, zieleni wysoką obejmuje się ochroną, w szczególności poprzez maksymalną, z wyłączeniem drzew owocowych, ochronę drzewostanu i powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w sytuacjach uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu.

9. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzewostanu należy w granicach danego terenu elementarnego wprowadzić działania kompensacyjne w postaci nowych nasadzeń w stosunku 1 do 1, tj. jedno nowe nasadzenie w miejsce jednej wycinki. Wymóg ten należy realizować poprzez nasadzenia gatunków rodzimych. Kompensacja nie dotyczy wycinki realizowanej na terenach komunikacji i zaplecza komunikacji samochodowej, jeśli wycinka następuje w związku z potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników terenów komunikacji.

10. Wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym.

11. Przed przystąpieniem do remontu elewacji lub dachu, wymagane jest rozpoznanie na wypadek wystąpienia siedlisk ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich występowania zastosowania mają przepisy odrębne o ochronie przyrody.

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

**§ 8.** 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:

- 1) ochronę walorów kulturowo-krajobrazowych;
- 2) utrzymanie i eksponowanie otwarc krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

**§ 9. 1.** Zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi uwzględniać oznaczone na rysunku planu zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia i wymogi określone przepisami odrębnymi. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występujące w granicach planu obejmują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% to jest raz na 100 lat.



2. Realizacja poszczególnych funkcji zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym wznoszenie obiektów budowlanych, musi uwzględniać zabezpieczenie tych obiektów przed powodzią, w szczególności poprzez ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dobór rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych oraz usytuowanie w terenie uwzględniające maksymalną rzędną zwierciadła wody powodziowej 1%.

3. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu i zabudowy należy brać pod uwagę aktualną wartość maksymalnej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 1%, ustaloną na obowiązujących mapach zagrożenia powodziowego.

4. Wszelkie przedsięwzięcia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia powodzi i z zapewnieniem możliwości ewakuacji z obiektów zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Realizacja planowanego zagospodarowania terenu nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

6. Ustala się wymóg utrzymania istniejących obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej oraz urządzeń melioracji z możliwością przebudowy przy zachowaniu ich funkcji i drożności.

**§ 10.1.** Na obszarze pasa nadbrzeżnego oznaczonego na rysunku planu jako pas ochronny, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Zabudowę i zagospodarowanie terenu w pasie nadbrzeżnym należy projektować w sposób zapewniający ich bezpieczeństwo w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia brzegu.

3. Sytuowanie obiektów budowlanych należy poprzedzić ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

5. Wszelkie obiekty i ich oświetlenie 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 widoczne od strony morskich wód wewnętrznych powinny być wyposażone w przesłony uniemożliwiające padanie promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

6. Realizacja wszelkich przedsięwzięć nie może wpływać negatywnie na poprawną pracę oznakowania nawigacyjnego, w szczególności:

- 1) znaki nawigacyjne nie mogą być przesłaniające od strony wody;
- 2) zasilanie energetyczne znaków nawigacyjnych musi być zapewnione;
- 3) synchronizacja znaków nawigacyjnych nie może być zakłócana;
- 4) za znakami nawigacyjnymi nie mogą być lokalizowane obiekty o intensywnym oświetleniu powodującym ograniczenie zasięgu świecenia świateł nawigacyjnych;
- 5) należy zapewnić możliwość dokonywania przecinki roślinności przesłaniającej znaki nawigacyjne.

7. Planowane zagospodarowanie nie może mieć negatywnego wpływu na prawidłowe funkcjonowanie toru żeglugowego zlokalizowanego na akwencie sąsiadującym z obszarem planu.

8. W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dostęp do pasa technicznego i znaków nawigacyjnych dla służb administracji morskiej celem wykonywania statutowych obowiązków.

**§ 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. Występujące na obszarze planu nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy 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. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono w rozumieniu przepisów odrębnych osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi.

2. W granicach obszarów określonych na rysunku planu jako potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, zagospodarowanie terenów i realizacja na nich obiektów budowlanych odbywać się musi z uwzględnieniem przepisów odrębnych w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 13. 1. Wyznacza się pasy technologiczne - pasy ochrony funkcyjnej:

- 1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110kV, w rzucie poziomym nie węższy niż 22 m (po 11 m po każdej ze stron osi linii) obowiązujący do czasu przeniesienia lub skablowania linii;
- 2) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn-0,4kV, w rzucie poziomym nie węższy niż 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron osi linii) obowiązujący do czasu przeniesienia lub skablowania linii.

2. W określonych na rysunku i w granicach planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasa ochrony funkcyjnej obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 15. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się zasięg strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach której obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

§ 16. 1. Zgodnie z rysunkiem planu obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków – budynki przy ulicy Podgórnej 3, 7a, 12 w Zalesiu, dla których obowiązuje ochrona:

- 1) ukształtowania bryły obiektu: gabarytów, wysokości, geometrii dachu;
- 2) ogólnej kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia i proporcji otworów oraz elementów detalu architektonicznego, w szczególności dla budynków przy ul. Podgórnej 3 i 7a obowiązuje utrzymanie historycznych drewnianych elewacji w ich oryginalnej formie (gont, deskowanie, detal) i w zakresie zastosowanego materiału tj. drewna;
- 3) formy stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji:

- 1) drogi publicznej klasy lokalnej – KDL;
- 2) drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD;

3) dróg wewnętrznych – ogólnodostępnych ciągów komunikacji drogowej, pieszo-jezdnej, rowerowej – KDW; oraz z wykorzystaniem terenów obsługi komunikacji – KS.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej – indywidualnej i zbiorowej: ulica Nadbrzeżna z włączeniem do drogi wojewódzkiej nr 102 i dalej do węzła na drodze krajowej nr 3;
- 2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego pierwszorzędnej kategorii, relacji Świnoujście – Szczecin Dąbie ze stacjami Międzyzdroje i Lubiewo;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: droga rowerowa w ciągu Trasy wokół Zalewu Szczecińskiego powiązana z międzynarodowym szlakiem rowerowym R10, pozostałe drogi rowerowe;
- 4) w zakresie komunikacji wodnej – przystań w Morskim Porcie Rybackim w Wapnicy oraz nabrzeża w sąsiedztwie obszaru planu.

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

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

**§ 19.** Przekształcenia układu komunikacyjnego w obszarze planu obejmują:

- 1) wyznaczenie na bazie istniejących terenów komunikacji, dróg układu obsługującego oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW z regulacją linii rozgraniczających dla zapewnienia prawidłowych parametrów technicznych i możliwości realizacji wyposażenia pasa drogowego;
- 2) wyznaczenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW zapewniających obsługę terenów przyległych – ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) wyznaczenie terenów obsługi komunikacji oznaczonych symbolem KS.

**§ 20.** 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 z uwzględnieniem ust. 3 do 6.

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

- 1) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale, jednostki mieszkalne, pokoje hotelowe, pensjonatowe lub inne lokale zakwaterowania czasowego, lecz nie mniej niż 1,0 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych lub handlowych;
- 4) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 15 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych, klubach;
- 5) 1 miejsce do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób.

3. 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 działania te nie będą wywoływać nowych potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca do parkowania.

4. W przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w ust. 2, pkt 1-5 do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający - 0,6.

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

6. W ramach miejsc do parkowania w granicach terenu elementarnego z funkcją usługową wymagającą lokalizacji parkingu, należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

### **Rozdział 6.** **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 21. 1. Obsługę infrastrukturalną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z uzbrojeniem poza obszarem planu.

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

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

4. W granicach terenów elementarnych, 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.

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

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

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

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach w przedziale -  $\varnothing$  32 mm ÷  $\varnothing$  200 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych, dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi – poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym – dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych;
- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych zbiorników bezodpływowych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 2) wymóg podłączenia nowej zabudowy i odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej -  $\varnothing$  75 mm ÷  $\varnothing$  500 mm;
- 5) dla obiektów lub ich części położonych na rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych lub wód opadowych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań z wykorzystaniem przepompowni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

- 6) 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;
- 7) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi 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.

10. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) usuwanie zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy po wstępnej segregacji odpadów komunalnych u ich źródła;
- 2) zasadę lokalizacji miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, na każdym terenie elementarnym, którego sposób użytkowania generuje powstawanie odpadów;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zasady ustalonej w punkcie 2, jeżeli gmina wskaże inne zorganizowane miejsca gromadzenia odpadów.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) możliwość lokalizacji elektroenergetycznej infrastruktury technicznej liniowej i elementów z nią związanych w terenach komunikacji;
- 3) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 5) wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z elektroenergetyczną infrastrukturą techniczną muszą być realizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 6) możliwość przebudowy infrastruktury, w szczególności kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, przy czym napowietrzne odcinki linii można przebudowywać wyłącznie przez ich skablowanie;
- 7) docelową likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich w ramach remontów i przebudowy sieciami kablowymi;
- 8) zapewnienie w zagospodarowaniu terenów możliwości dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury gazowej;
- 2) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, minimalna średnica sieci gazowej –  $\varnothing$  40 mm;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) 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 szczególnymi;

6) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie obiektów z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne i energię elektryczną, inne nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza, w szczególności odnawialne źródła energii;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

14. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych jako kablowych w kanalizacji teletechnicznej;
- 2) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii 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 przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości**

**§ 22.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo 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 standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) dopuszcza się podział i wydzielenie mniejszej powierzchni niż określono w ustaleniach szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni wydzielanej działki, wyłącznie jeśli wydzielenie to służy powiększeniu sąsiedniej nieruchomości w celu poprawy lub osiągnięcia parametrów umożliwiających zagospodarowanie zgodne z planem;
- 6) określone w ustaleniach szczegółowych parametry dla minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki nie dotyczą frontów już istniejących i niespełniających ustalonego wymogu, przy jednoczesnym obowiązku spełnienia innych parametrów dotyczących wydzielanej działki, w szczególności minimalnej powierzchni wydzielanej działki;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych parametry dla minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki nie dotyczą działki wydzielanej w drugiej linii zabudowy z częścią w formie sięgacza zapewniającego dostęp do drogi;
- 8) ustalony zakaz podziałów wtórnych lub wymóg minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki nie dotyczy wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na potrzeby infrastruktury technicznej, urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i melioracji, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

§ 23. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty i przebudowy bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu. Zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN**

§ 24. Dla terenów **1.MN,UT** o powierzchni 0,38 ha, **2.MN,UT** o powierzchni 0,45 ha, **4.MN,UT** o powierzchni 0,92 ha, **5.MN,UT** o powierzchni 0,6 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonymi w § 4 ust. 3,
- b) dopuszcza się jako towarzyszącą zabudowę i zagospodarowanie turystyczne, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów określonymi w § 4 ust. 4;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych w przedziałach od 10° do 25° lub od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
- c) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$ ,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,05$  i maksymalny  $IZ = 0,8$ ,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 9,0$  m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla budynków oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 16 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla całego terenu 1.MN,UT oraz części terenów 2.MN,UT i 4.MN,UT położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dla części terenów 2.MN,UT, 5.MN,UT położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszarów potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi zgodnie z § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenów 4.MN,UT i 5.MN,UT położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) poza wydzieleniami w granicach terenów elementarnych dopuszcza się podział z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu (od strony przyległej drogi) wydzielanej działki – 18,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustaleń § 22 niniejszej uchwały,
  - b) w granicach dz. nr 30 dopuszcza się wydzielenie pasa terenu o szerokości 5,0 wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki – wg zasady określonej na rysunku planu, celem zapewnienia dojazdu do dz. o nr 31, 33/2 i 33/3 przez część dz. drogowej nr 32;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej 02.KDD i dróg wewnętrznych,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 20 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych drogach i terenach sąsiednich, zgodnie z § 21 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług związanych z czasowym zakwaterowaniem, bez ograniczeń czasowych,
  - b) rekreacyjne użytkowanie terenów niezagospodarowanych do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 25.** Dla terenu 3.MN,UT o powierzchni 2,26 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonymi w § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się jako towarzyszącą zabudowę i zagospodarowanie turystyczne, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów określonymi w § 4 ust. 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci głównych w przedziałach od 10° do 25° lub od 35° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
  - c) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:



- dla działek o pow. powyżej 0,3 ha - PZ = 0,1,
  - dla działek o pow. równej i poniżej 0,3 ha - PZ = 0,2,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla działek o pow. powyżej 0,3 ha - minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,2,
  - dla działek o pow. równej i poniżej 0,3 ha - minimalny IZ = 0,05 i maksymalny IZ = 0,3
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych:
- dla działek o pow. powyżej 0,3 ha - TZ = 0,8,
  - dla działek o pow. równej i poniżej 0,3 ha - TZ = 0,6
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 9,0 m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w § 15 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - c) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszarów potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi zgodnie z § 12 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) poza wydzieleniami w granicach terenów elementarnych dopuszcza się podział z zachowaniem poniższych parametrów:
    - minimalna szerokość frontu (od strony przyległej drogi) wydzielanej działki – 18,0 m,
    - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1400 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustaleń § 22 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 22 pkt 5 niniejszej uchwały dopuszcza się podział i wydzielenie z działek o nr 26/2 i 26/6 działek o powierzchni mniejszej niż określona powyżej powierzchnia minimalna = 1400 m<sup>2</sup> dla poprawy parametrów przestrzennych nieruchomości - wg zasady określonej na rysunku planu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 02.KDD i poprzez przyległe drogi wewnętrzne 04.KDW i 05.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 20 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych drogach i terenach sąsiednich, zgodnie z § 21 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez ograniczeń czasowych,
  - b) rekreacyjne użytkowanie terenów niezagospodarowanych do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 26.** Dla terenu 6.MN,U o powierzchni 0,5 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonymi w § 4 ust. 3,

- b) dopuszcza się jako towarzyszącą zabudowę i zagospodarowanie na potrzeby usług, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połączy głównych w przedziałach od 25° do 45° - ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
  - c) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połączy dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,4$ ,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,05$  i maksymalny  $IZ = 0,8$ ,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
  - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 9,0$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się,
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu 6.MN,U położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - c) dla całego terenu 6.MN,U położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszarów potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi zgodnie z § 12 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna: bezpośrednio z przylegającej drogi publicznej 01.KDL (na odcinku obsługi poza obszarem planu),
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 20 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych drogach i terenach sąsiednich, zgodnie z § 21 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług związanych z czasowym zakwaterowaniem, bez ograniczeń czasowych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego UT**

**§ 27.** Dla terenu 1.UT,U o powierzchni 0,22 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zabudowy i zagospodarowania turystycznego, w tym usług turystycznych związanych z zakwaterowaniem, określonymi w § 4 ust. 4,
  - b) dopuszcza się jako towarzyszącą zabudowę i zagospodarowanie na potrzeby usług, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 5;

- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci głównych od 5° do 35° - ograniczenie to nie dotyczy zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
  - c) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednoczone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,4$ ,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,5$  i maksymalny  $IZ = 1,4$ ,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,4$ ,
  - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m n.p.t. - nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, dla której ustala się zakaz zwiększania wysokości zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla całego terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ustalenia określone w § 10 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: poza wydzieleniem w granicach terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 01.KDL, dopuszcza się obsługę z drogi 02.KDD i drogi wewnętrznej 03.KDW,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 20 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych drogach i terenach sąsiednich, zgodnie z § 21 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie obecnego zagospodarowania i zabudowy bez ograniczeń czasowych z możliwością rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu, na terenach niezagospodarowanych rekreacyjne użytkowanie do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów otwartych i terenów zieleni - TO**

§ 28. Dla terenów **1.TO** o powierzchni 0,82 ha, **2.TO** o powierzchni 0,58 ha, **3.TO** o powierzchni 1,3 ha i **4.TO** o powierzchni 0,06 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów otwartych i terenów zieleni, określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: przy uwzględnieniu przepisów niniejszej uchwały dotyczących ochrony siedlisk, gatunków roślin i zwierząt, przepisów dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ochrony urządzeń melioracji z zachowaniem ich ciągłości i możliwości konserwacji oraz innych przepisów odrębnych dopuszcza się:

- a) lokalizację elementów rekreacyjnego zagospodarowania terenu, w tym urządzonych dróg pieszo-rowerowych,
  - b) lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych, sportowych i wypoczynkowych, altan i wiat o wysokości do 4,0 m,
  - c) wykonywanie umocnień brzegu oraz budowę obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej,
  - d) lokalizację w oparciu o przepisy odrębne wyłącznie na terenach 2.TO i 3.TO i wyłącznie w obszarach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy oraz w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od granicy lasu, budynków rekreacji indywidualnej o wysokości do  $HZ = 5,0$  m n.p.t. i przy założeniu:
    - dopuszczalnego maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy  $PZ = 0,1$ ,
    - minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,9$ ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) dla terenu 1.TO, w granicach którego zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się miejsca występowania gatunków zwierząt chronionych ustala się obowiązek zachowania ekosystemu bez możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu, w szczególności lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem prowadzenia prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających występujące na obszarze siedliska chronione oraz prac wynikających z położenia w pasie ochronnym brzegu morskich wód wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla terenu 4.TO położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenów 1.TO, 3.TO i całego terenu 4.TO położonych zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - c) zgodnie z § 11 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu 1.TO i 2.TO i 3.TO położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze określonym jako predysponowany do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ustalenia określone w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - e) dla części terenu 4.TO położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej wyznaczonego wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) dopuszcza się wydzielenia terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów na potrzeby wyodrębnienia urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ciągów komunikacyjnych, stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów, w tym położonych poza obszarem planu,
  - b) obsługa inżynierska terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z § 21 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: rolnicze lub rekreacyjne użytkowanie terenu bez ograniczeń czasowych z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ochrony siedlisk gatunków chronionych określonych niniejszą uchwałą lub przepisami odrębnymi.

**Rozdział 4.****Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii terenów komunikacji - KD i obsługi komunikacji - KS**

**§ 29.** Dla terenu **01.KDL** o powierzchni 0,39 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 7, droga w klasie lokalnej – L (istniejąca ulica Nadbrzeżna);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od ok. 14 m do ok. 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w granicach terenu 01.KDL:
    - jedna jezdnia o szerokości min. 6,0 m,
    - droga rowerowa,
    - chodnik,
  - c) pas drogi dla rowerów z nawierzchni jednolitej bitumicznej lub betonowej,
  - d) oświetlenie uliczne,
  - e) lokalizacja zatok i wiat przystankowych,
  - f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy małej architektury;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,
  - b) dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - c) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej wyznaczonego wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN-110 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów na potrzeby wyodrębnienia urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ciągów komunikacyjnych, stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
  - a) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym, drogą wojewódzką nr 102, poza obszarem planu,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej bez ograniczeń czasowych.

**§ 30.** Dla terenu **02.KDD** o powierzchni 0,32 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 7, droga w klasie dojazdowej – D (ulica Podgórna);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się wykonanie jezdni wraz pasem dla ruchu pieszego i rowerowego w postaci ciągu komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) dopuszczalna lokalizacja miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika ciągu komunikacyjnego,
  - d) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzoną, oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - c) dla części terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze określonym jako predysponowany do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ustalenia określone w § 12 ust.2 niniejszej uchwały,
  - d) dla części terenu położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej wyznaczonego wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej nn-0,4 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów na potrzeby wyodrębnienia urzędów ochrony przeciwpowodziowej, ciągów komunikacyjnych, stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym poprzez włączenie do drogi 01.KDL i dróg wewnętrznych,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane, w przyległych terenach komunikacji, zgodnie z Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącej infrastruktury drogowej bez ograniczeń czasowych.

**§ 31.** Dla terenów **03.KDW** o powierzchni 0,04 ha, **04.KDW** o powierzchni 0,08 ha, **05.KDW** o powierzchni 0,09 ha i **06.KDW** o powierzchni 0,03 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów komunikacji określonymi w § 4 ust. 7, drogi wewnętrzne – ogólnodostępne ulice, ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia z funkcją dojazdu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna - min. 5,0 m dla ciągów pieszo-jezdnych i min. 4,5 m dla dojść z funkcją dojazdu,
  - b) dopuszczalna lokalizacja miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika ciągu komunikacyjnego,
  - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić oświetlenie uliczne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla części terenów 04.KDW i 05.KDW położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia określone w § 15 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- a) dla całych terenów 03.KDW i 04.KDW położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
  - b) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - c) dla części terenów 04.KDW i 05.KDW położonych, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze określonym jako predysponowany do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ustalenia określone w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały
  - d) dla części terenu 06.KDW położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej wyznaczonego wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej nn-0,4 kV obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej zmieniającej zasięg pasa funkcyjnego;
- 6) 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 podziałów na potrzeby wyodrębnienia urzędów ochrony przeciwpowodziowej, ciągów komunikacyjnych, stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów,
  - c) dla drogi 04.KDW dopuszcza się zmianę przebiegu z wydzieleniem pasa drogi w ramach terenu 2.MN,UT - dz. nr 30, wg zasady określonej na rysunku planu, a pozostały w wyniku zmiany przebiegu drogi fragment dz. nr 32 może zostać przyłączony do dz. nr 30;
- 7) obsługa inżynierska terenu:
- a) powiązanie z układem komunikacyjnym miejscowości i gminy poprzez włączenie do terenu drogi publicznej 02.KDD,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie Działem II, Rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejących ciągów komunikacyjnych.

**§ 32.** Dla terenu **07.KS** o powierzchni 0,02 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów na potrzeby obsługi komunikacji samochodowej określonymi w § 4 ust. 7,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na potrzeby obsługi i dozoru parkingu i ruchu turystycznego, punktów handlowo-gastronomicznych przy uwzględnieniu innych ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i w pasie ochronnym brzegu morskich wód wewnętrznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dachy płaskie lub dwuspadowe o pochyleniu połąci głównych od 15° do 30°,
  - b) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń,
  - c) poza zabudową i miejscami do parkowania ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej i urzędów w ramach miejsc obsługi podróżnych,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,5$ ,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,5$  i maksymalny  $IZ = 0,8$ ,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,3$ ,

- g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 1 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 4,0 m n.p.t;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla całego terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie § 9 niniejszej uchwały,
- b) dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
- c) zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej 01.KDL,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 20 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach komunikacji i terenach sąsiednich, zgodnie z § 21 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie i modernizacja istniejącego parkingu.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu**

**§ 33.** 1. 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 w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów MN, UT, U, TO.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji (KDL, KDD, KDW, KS) nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 34.** Na cele nierolne przeznacza się użytki rolne o łącznej pow. 6,5903 ha, w tym:

- 1) grunty orne klasy RIVa o pow. 0,1733 ha;
- 2) grunty orne klasy RIVb o pow. 0,3952 ha;
- 3) grunty orne klasy RV o pow. 1,9249 ha;
- 4) grunty orne klasy RVI o pow. 4,0846 ha;
- 5) użytki zielone klasy ŁIV o pow. 0,0123 ha.

#### **DZIAŁ V.**

##### **Ustalenia końcowe**

**§ 35.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.



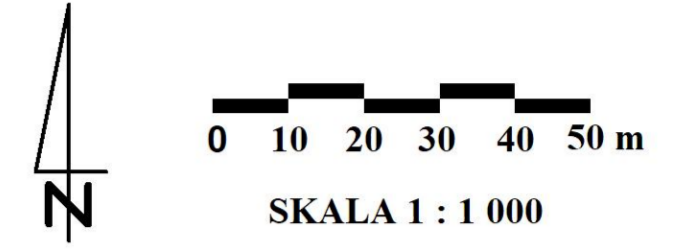
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Jan Węglorz**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/808/23  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 9 listopada 2023 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GM. MIĘDZYZDROJE  
OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY W WICKU-ZALEŚIE  
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GMINY MIĘDZYZDROJE,  
POMIĘDZY ULICAMI: NABRZEŻNA, PODGÓRNA**



**OZNACZENIA**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
OPRACOWANIEM PLANU

**USTALENIA PLANU:**

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

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

**1.TO** SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

**PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:**

**MN** TERENY ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**UT** TERENY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
TURYSTYCZNEGO

**U** TERENY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA  
NA POTRZEBY USŁUG

**TO** TERENY OTWARTE I TERENY ZIELENI

**TERENY KOMUNIKACJI:**

**KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ - L

**KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ - D

**KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**KS** TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI

**ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW:**

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE, ZAGROŻENIA**

GRANICA PASA OCHRONNEGO

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WODĄ 1%  
W TYM OBSZAR PASA TECHNICZNEGO

OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW  
WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

GRANICE STREFY VIII OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OBSZARY WOLIŃSKIEGO PARKU  
NARODOWEGO - POZA OBSZAREM PLANU

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH320019  
"Wolin i Uznam" - OBEJMUJE W CAŁOŚCI OBSZAR PLANU

OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000  
PLB320002 - "Delta Świny"

SIEDLISKA GATUNKÓW CHRONIONYCH  
ROŚLIN / ZWIERZĄT

OBSZAR POTENCJALNIE PREDYSPONOWANY  
DO WYSTĄPIENIA RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI

**ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN-110 kV WRAZ  
Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ - CZĘŚCIOWO W GRANICACH  
PLANU - NA TERENIE KTÓREGO OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA  
W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nn-0,4 kV WRAZ  
Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ - W GRANICACH  
PLANU - NA TERENIE KTÓREGO OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA  
W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

WODY POWIERZCHNIOWE - MORSKIE WODY  
WEWNĘTRZNE - POZA OBSZAREM PLANU

ZASIĘG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO  
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2%

GRANICA PASA TECHNICZNEGO (STANOWIĄCEGO  
JEDNOCZEŚNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ)

SIEDLISKO PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PRIORYTETOWYM  
1150-1 - "Zalewy i jeziora przymorskie" - POZA OBSZAREM PLANU

GAZOCIĄGI W C. DN300, DN800 WRAZ ZE STREFĄ  
KONTROLOWANĄ - W CAŁOŚCI POZA OBSZAREM PLANU

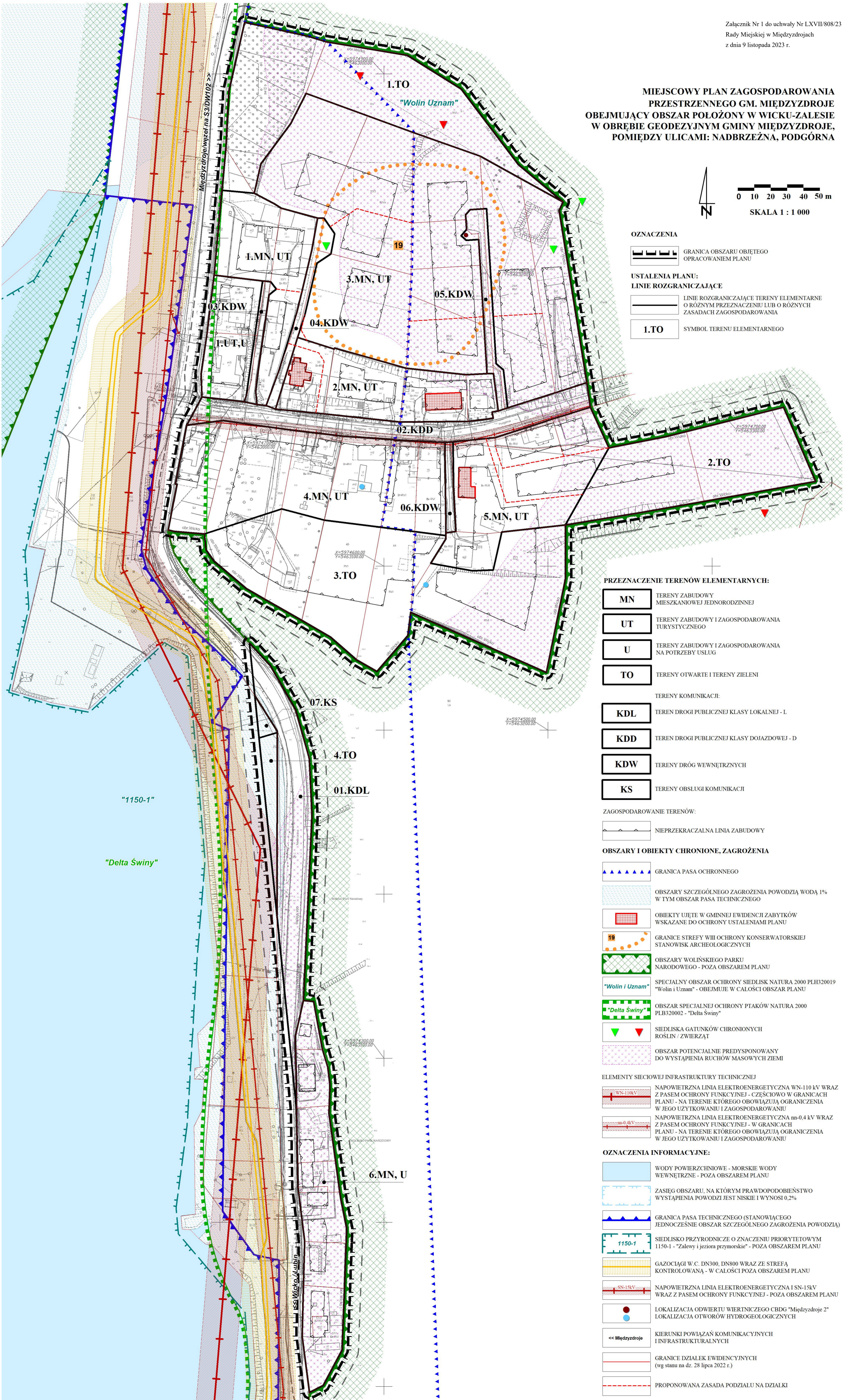
NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA I SN-15kV  
WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ - POZA OBSZAREM PLANU

LOKALIZACJA ODWIERTU WIERTNICZEGO CBDG "Międzyzdroje 2"  
LOKALIZACJA OTWORÓW HYDROGEOLOGICZNYCH

KIERUNKI POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH  
INFRASTRUKTURALNYCH

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH  
(wg stanu na dz. 28 lipca 2022 r.)

PROPONOWANA ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI

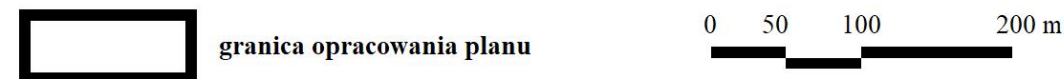


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/808/23

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach




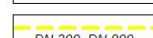








**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSP** z dnia 9 listopada 2023 r.  
**gm. Międzyzdroje, obejmujący obszar położony w WICUKU-ZALESIE**  
 w obrębie geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeżna, Podgórna

skala 1 : 5 000





**OZNACZENIA**

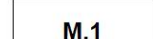

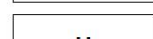
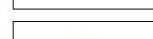
**UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA**

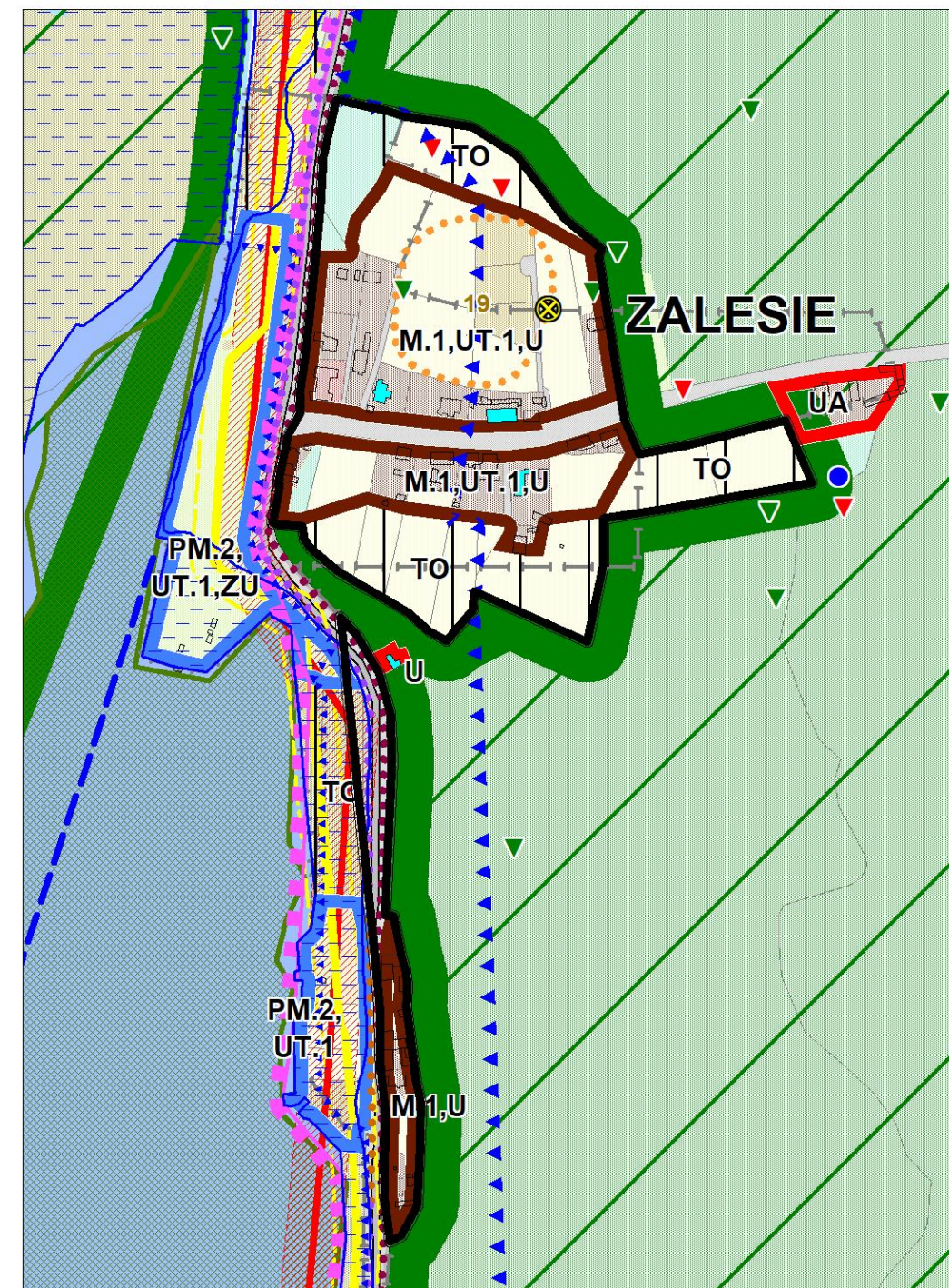
-  GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WN 110KV WRAZ Z PASAMI OCHRONY FUNKCYJNEJ
-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
-  PLANOWANE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE I TRASY ROWEROWE SZLAK PIELGRZYMKOWY "DROGA ŚW. JAKUBA"
-  WOLIŃSKI PARK NARODOWY
-  SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
-  SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
-  STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT / ROŚLIN
-  STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
-  LOKALIZACJA ODWIERTÓW NA POTRZEBY ROZPOZNANIA ZASOBÓW ROPY I GAZU - DO EWENTUALNEGO WYKORZYSTANIA W EKSPLOATACJI GAZU

**KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY**  
 OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

-  OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

-  M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
-  UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
-  U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TO - TERENY OTWARTE



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/808/23  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 9 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, obręb geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeżna, Podgórna, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr LVI/554/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, w obręb geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeżna, Podgórna, zmienioną Uchwałą Nr LXII/745/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r., został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 sierpnia do 25 września 2023 roku.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 9 października 2023 r. do projektu planu nie złożono uwag.

§ 2. W związku z brakiem uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, obręb geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeżna, Podgórna, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/808/23  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 9 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) stanowią zadania własne gminy.

**§ 2.** Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującym obszar położony w Wicku-Zalesie, obręb geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeżna, Podgórna nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań własnych gminy dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVII/808/23  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 9 listopada 2023 r.

### **Informacja o danych przestrzennych**

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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), dostępne pod adresem:

<https://bip.miedzyzdroje.pl/arttykul/mpzp-4-wicko-zalesie>