

**UCHWAŁA NR ...../.....2019  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH  
z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, poz. 245, poz.730, poz.1009 i poz.1524), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

**Dział I  
Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXXIII/334/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 maja 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje obejmującego obszar miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują część terenu położonego w obrębie geodezyjnym 19 jednostki ewidencyjnej Międzyzdroje o łącznej powierzchni 14,6 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenów pod zabudowę centrotwórczą, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną*”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 3) elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym (pierzaje eksponowane);
- 4) dominanty wysokościowe;
- 5) osie kompozycyjne, osie widokowe;
- 6) przestrzenie ruchu pieszego podkreślające osie kompozycyjne;
- 7) łączniki nadwieszane;
- 8) przejazdy i nadwieszania górnych kondygnacji

- 9) szpalery drzew; drzewa do zachowania;
- 10) budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu;
- 11) symbole i oznaczenia terenu;
- 12) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
  - a) proponowane podziały działek;
  - b) postulowany przebieg jezdni.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 10°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
- 3) **dominantach wysokościowych** - należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej do 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej;
- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **ilości miejsc noclegowych** – należy przez to rozumieć ilość łóżek dostępnych dla turystów w obiektach pensjonatowych i domach wczasowych;
- 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 8) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;
- 9) **łącznikach nadwieszonych nad ulicą** – należy przez to rozumieć miejsce nad ulicą, oznaczone na rysunku planu, w którym dopuszcza się realizację łącznika dla komunikacji pieszej, pomiędzy sąsiadującym budynkami, wykonane w konstrukcji stalowej z przeszkleniami min. 55% powierzchni ściany bocznej, przy czym rzędna spodu łącznika nie może być niżej niż 5,50 m nad powierzchnią ulicy, a rzędna górnej krawędzi nie wyżej niż 11,0 m nad powierzchnią ulicy;
- 10) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć różne formy kombinacji dachów, płaskich i stromych, kształtów opływowych oraz kopuł, stożków itp., zaprojektowanych w taki sposób, aby jako całość tworzyły harmonijną kompozycję;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
    - balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,
    - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m,
  - b) dopuszcza się wycofanie parterowych części elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w nieprzekraczalnej linii zabudowy słupów tworzących kolumnadę/arkady.
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
    - balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,
    - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m,
    - markizy do 1,5 m, natomiast w elewacji frontowej terenu **UTH/U.5** do 3,0 m,
    - reprezentacyjne schody przed wieżą ratusza w miejscu sąsiadującym z punktem oznaczonym na rysunku planu jako dominanta na terenie **UA**,
    - nadwieszania nad trójkątami widoczności w postaci wykuszy od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej;
  - b) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w obowiązującej linii zabudowy słupów tworzących

kolumnadę/arkady.

- 13) **pierzejach eksponowanych** – należy przez to rozumieć elewacje o szczególnym znaczeniu architektonicznym, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane w otoczeniu terenu **KX.1**, na długości których obowiązują szczególne parametry, opisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 16) **przejazdach i nadwieszeniach górnych kondygnacji** – należy przez to rozumieć miejsce oznaczone na rysunku planu, w którym dopuszcza się realizację drugiej i kolejnych kondygnacji nadziemnych budynku, pozostawiając prześwit ze swobodnym przejściem w kondygnacji parterowej;
- 17) **przeźwieni ruchu pieszego podkreślającej osie kompozycyjne** – należy przez to rozumieć powierzchnię utwardzoną, przeznaczoną dla komunikacji pieszej z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych, z nawierzchnią, której kolorystyka i forma geometryczna podkreśla kierunek osi widokowych, z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 19) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie elementarnym w ilości przekraczającej 50% w stosunku do sumy pozostałych funkcji występujących na tym terenie;
- 20) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 21) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 22) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownię, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwaciarnia, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej i hotelowej takich jak: serwisy samochodowe, hurtownie, zakłady stolarskie, uciążliwe rzemiosło i działalność produkcyjna;
- 23) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć hotele, motele, pensjonaty i domy wypoczynkowe z wyłączeniem schronisk, gospód, domków kempingowych, a także: barakozarów, domków typu holenderskiego oraz innych obiektów o podobnej funkcji i formie;
- 24) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi;
- 25) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 26) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć zgrupowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy lub budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych zgodnie z zapisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 27) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, jeden budynek apartamentowy lub zespół budynków apartamentowych wykorzystywanych na cele turystyczne o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, w tym z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

**Dział II**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W planie ustala się zgodnie z rysunkiem planu następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
- 2) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 3) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej,
- 6) **UZ** – tereny zabudowy usług zdrowia,
- 7) **UA** – tereny zabudowy usług administracji,
- 8) **UTH** – tereny zabudowy usług turystycznych, hotelarskich,
- 9) **UH** - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 10) **KDL** - tereny dróg publicznych - ulice lokalne,
- 11) **KDD** - tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe,
- 12) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 13) **KDP** - tereny parkingów,
- 14) **KX** - tereny ciągów i placów pieszych
- 15) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- 16) **IT** - tereny infrastruktury technicznej - przepompownia

**Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 5.** 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych;
  - 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.
2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej nakazuje się realizację elewacji (pierzeli) o wysokich walorach architektonicznych wokół placów i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię uzupełnioną o zielenią urządzoną.
4. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek.

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** 1. Ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej nie kolidującym z planowanym układem komunikacji pieszej i kołowej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów nie kolidujących z planowanymi pierzejami zabudowy oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.
3. Ustala się nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub innej nieruchomości, którą dysponuje inwestor w granicach planu.
4. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.
5. Ustala się zakaz lokalizacji bazowych stacji telefonii komórkowej w miejscach, które w zakresie

emitowanego jonizującego promieniowania elektromagnetycznego ograniczałyby zgodnie z ustaleniami planu możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, oraz na terenach przeznaczonych na stały pobyt ludzi za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **U** i **UH**, na których dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 30 m od granic terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MW** oraz zachowania minimalnej odległości 50 m od granic terenów oznaczonych symbolami **UZ**.

6. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

7. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami **§13**.

8. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

9. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

10. W przypadku potrzeby przekrycia istniejącego rowu melioracyjnego, nakazuje się wykonanie tego zabiegu wyłącznie kompleksowo dla obszaru całego kwartału, przez który przebiega rów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację miejsc postojowych na przekrytych rowach.

11. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej, w związku z powyższym dla całego obszaru planu obowiązują zakazy, nakazy ograniczenia i zalecenia wynikające z przepisów odrębnych.

12. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

13. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

14. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w **§15 - §19** należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

15. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych, placów i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu i rowów otwartych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 7.** 1. Dla budynków wskazanych do ochrony zgodnie z rysunkiem planu ustala się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
    - a) forma i proporcja bryły,
    - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
    - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
    - d) rodzaj detalu architektonicznego;
  - 2) pozostałe ustalenia określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.
2. Dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość nadbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów.
  3. Dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy, stosuje się parametry i wskaźniki zawarte w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego.
  4. W przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny, obiektu wskazanego do ochrony planem, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.
  5. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem,

osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8.** Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

- § 9.** 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6 ust. 11** oraz w **§ 7**.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 10.1.** Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4396. W związku z powyższym ustala się zakaz wznoszenia obiektów wyższych niż 84 m n.p.m., natomiast wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
2. Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, nie przewidują realizacji budynków wyższych niż 20 m n.p.t., zgodnie z ustaleniami **§ 15**.

## **Rozdział 8**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 11.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.
2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.
3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.
4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych
5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:
- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
  - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
  - 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.
6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

## **Rozdział 9**

## Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 12.** 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW**, **KDP** i **KX**, dla których ustala się:
- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 13**.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) podział na następujące klasy ulic:
    - a) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
    - b) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
    - c) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
    - d) ciągi piesze i place, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
  - 2) podział na następujące kategorie dróg:
    - a) drogi publiczne;
    - b) drogi niepubliczne.
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki:
- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym wolnostojącym,
    - b) 1 stanowisko, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym szeregowym,
    - c) w budownictwie wielorodzinnym i apartamentowym:
      - 0,8 stanowiska, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni do 45 m<sup>2</sup>,
      - 1,0 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni od 45 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>,
      - 1,2 stanowiska, na każde mieszkanie lub apartament o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>,
    - d) w obiektach hotelowych:
      - 0,8 stanowiska, na każdy pokój hotelowy o powierzchni do 45 m<sup>2</sup>,
      - 1,0 stanowisko, na każdy pokój hotelowy o powierzchni powyżej 45 m<sup>2</sup>,
    - e) 1 stanowisko na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
    - f) 1 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
    - g) 1 stanowiska na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach pensjonatowych,
    - h) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
  - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
  - 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu i/lub na powierzchni terenu;
  - 4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej (za wyjątkiem parterów zwróconych w kierunku przestrzeni publicznych – ulic i placów) lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
  - 5) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
    - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 21-40,
    - c) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 40,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;
  - 6) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych za wyjątkiem odcinków ulic przylegających bezpośrednio do terenu **KX.1**;
  - 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach elementarnych **MW.4**, **UTH/U.5**,

- MW.6, MW.7, MW.8, MW/UTH/U.9, MW/UTH/KDP.10** z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w budynku garażowym zrealizowanym na terenie elementarnym **MW/UTH/KDP.10** wyłącznie pod warunkiem, że budynek garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym budynku;
- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach wymienionych w pkt. 7, z wykorzystaniem maksymalnie do 100 miejsc postojowych zrealizowanych wzdłuż ulic **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4 i KDW.2**.
4. Nad terenami **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDW.2**, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się realizację łączników nadwieszonych nad ulicą, o parametrach opisanych w **§3 pkt 9**;
5. W zakresie komunikacji pieszej **KX**, ustala się realizację ciągów pieszych i przejść niebędących częścią pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W zakresie dróg rowerowych ustala się:
- 1) dopuszczenie realizacji wydzielonych dróg rowerowych wzdłuż ulicy lokalnej **KDL**;
  - 2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach dojazdowych oraz wewnętrznych.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 13.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Gryfa Pomorskiego i dn 180 mm w ulicy Nowomyśliwskiej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
  - 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**;
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Nowomyśliwskiej bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **IT**;
  - 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem **IT**.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych



i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej powiązanej z system istniejących rowów, poprzez osadniki;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 4) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej wraz z renowacją istniejących rowów i cieków przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejścia tych wód;
  - 5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 6) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
  - 7) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
  - 8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 9) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
  - 10) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.
4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
  - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
  - 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
  - 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
  - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 6) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - 7) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie napowietrzne SN 15 kV
  - 2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** oraz dla istniejących stacji nasłupowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;

- 3) dopuszczenie wymiany istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
  - 4) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
  - 5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
  - 6) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;
  - 7) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
  - 8) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 9) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - 10) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;
  - 11) lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
  - 12) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
    - a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
    - b) wbudowane w bryłę budynku,
  - 13) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
  - 14) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
  - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
  - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## **Rozdział 11**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

- § 14.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.
3. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych innych niż wymienione w ust.2, w tym wiat.

## **Dział III**

## Przepisy szczegółowe

### Rozdział 12

#### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 2474 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą i szeregową;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
    - g) dla zabudowy wolnostojącej dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
    - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu od 4,5 do 5,5 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy KDW.1;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m<sup>2</sup>,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
    - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnie działek dla zabudowy wolnostojącej: od 900 m<sup>2</sup> do 1100 m<sup>2</sup>,
    - c) powierzchnie działek dla zabudowy szeregowej: od 300 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>,
    - d) szerokości frontów działek dla zabudowy wolnostojącej: od 20,0 m do 22,0 m,
    - e) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,5 m do 10,0 m,
    - f) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej KDW.1,
    - b) miejsca postojowe dla zabudowy szeregowej: minimum jedno miejsce
    - c) miejsca postojowe dla zabudowy wolnostojącej: minimum 2 miejsca; w przypadku lokalizacji usług minimum 3 miejsca;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.2a** o powierzchni 864 m<sup>2</sup> oraz **MN.2b** o powierzchni 1539 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – szeregową;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy lub wolnostojącego,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku od 6,0 do 9,0 m,
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 3,0 do 5,5 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy KDW.1;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
    - c) dopuszcza się możliwość sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
    - d) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie o funkcji garażowej i gospodarczej, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bezpośrednio przy granicy z ulicą **KDL**, pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnej wysokości 4,55 m;
  - 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się wydzielenie części działek w celu polepszenia sąsiadujących z tymi wydzieleniami nieruchomości, o powierzchni do 240 m<sup>2</sup> zgodnie z proponowanym na rysunku planu podziałem działek,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z przedłużeniem istniejących granic działek w kierunku ulicy **KDL**;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej **KDW.1**, oraz z ulicy lokalnej **KDL** wyłącznie na zasadach prawoskrętu,
    - b) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce, w przypadku lokalizacji usług minimum 2 miejsca;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.3** o powierzchni 1085 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – szeregową;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja garaży - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,5 do 5,5 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy **KDW.1**;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnie działek: od 250 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,5 m do 18,0 m,
    - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
  - 7) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej **KDW.1**,
    - b) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce;
  - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.4** o powierzchni 3005 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – szeregową;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja garaży - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,5 do 5,5 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy **KDW.1**;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnie działek: od 200 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej: od 8,5 m do 12,0 m,

- d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90°;
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej **KDW.1**,
  - b) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§16.** 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.1** o powierzchni 942 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie grafitu;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego (poza granicami planu) na zasadach prawoskrętu,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.2** o powierzchni 865 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,

- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,5 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie grafitu;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.3** o powierzchni 1765 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, usługi ogólne o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie grafitu;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości na zasadach prawoskrętu,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.4** o powierzchni 3393 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);

- 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
  - a) usługi turystyczne - hotelowe, zabudowy apartamentowej;
  - b) usługi administracji i kultury,
  - c) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
  - a) usługi oświaty ,
  - b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - c) usługi ogólne,
  - d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
  - e) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m;
  - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m;
  - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m;
  - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m;
  - e) w pierzei eksponowanej, dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej,
  - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
  - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki



budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
- b) nakaz realizacji zabudowy pierzejowej,
- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

10) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.2** i **KDD.4**,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,

11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **UTH/U.5** o powierzchni 8209 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, hotelarskich, apartamentowych i usług ogólnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
  - a) gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
  - b) usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>,
  - c) usług zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
  - d) usługi sportu i rekreacji, z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o powierzchnię przeszklonego patio zlokalizowanego w centrum kwartału zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m;
  - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m;
  - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m;
  - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m;
  - e) w pierzei eksponowanej, dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej;
  - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
  - b) dopuszcza się stosowanie niekonwencjonalnych form dachów oraz kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
  - 8) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokości frontów działek od strony rynku (**KX.1**): od 20 m do 21,0 m,
    - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pierzei rynku (**KX.1**) ustala się 90°;
  - 10) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.2**, oraz warunkowo w zakresie zaopatrzenia sklepów i lokali usługowych od strony rynku (**KX.1**),
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.6** o powierzchni 5010 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
    - a) usługi turystyczne - hotelowe, zabudowy apartamentowej,
    - b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - c) usługi ogólne,
    - d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
    - e) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
    - f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych,
    - g) parking wielopoziomowy, zlokalizowany we wschodniej części terenu (od strony ulicy Niepodległości);
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
    - h) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) wysokość budynku wzdłuż ulic od 15,0 do 20,0 m;
    - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m;
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż ulic od 13,5 m do 16,0 m;
    - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m;
    - e) dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co

- najmniej 2,0 m od elewacji frontowej;
  - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
    - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
  - 8) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 10) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.7** o powierzchni 3302 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
    - a) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - b) usługi ogólne,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi
    - e) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

- f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
  - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
  - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
  - d) wysokość poziomego gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
  - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe lub prostopadłe do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
  - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 10) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDW.2** i **KDD.4** oraz z ulicy Nowomyśliwskiej,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.8** o powierzchni 8022 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
    - a) usługi turystyczne - hotelowe, zabudowy apartamentowej,
    - b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - c) usługi ogólne,
    - d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
    - e) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami

- wypoczynkowymi,
- f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - f) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem **ZP.6**
  - g) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 16,0 m;
  - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
  - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
  - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
  - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 10) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDW.2**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,

- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW/UTH/U.9** o powierzchni 8563 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi turystyczne - hotelowe, zabudowy apartamentowej,
    - c) usługi ogólne, w tym aquapark z wykluczeniem zewnętrznych basenów otwartych.
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
    - a) usługi zdrowia, usług odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,
    - b) usługi gastronomii z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi administracji i kultury,
    - e) usługi oświaty,
    - f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
    - f) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem **ZP.7**
    - g) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - h) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m;
    - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m;
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m;
    - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m;
    - e) w pierzei eksponowanej dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej;
    - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
    - g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
    - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych dla pozostałej części terenu elementarnego;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres

- lub terakota, drewno.
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 10) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.3**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW/UTH/KDP.10** o powierzchni 8398 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska, pierzejowa (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi turystyczne - hotelowe, zabudowy apartamentowej,
    - c) parking wielopoziomowy, zlokalizowany w południowej części terenu (od strony ulicy Komunalnej);
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
    - a) usługi ogólne,
    - b) usługi gastronomi z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,
    - c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>,
    - d) usługi administracji i kultury,
    - e) usługi oświaty,
    - f) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem zewnętrznych boisk sportowych;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,0,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
    - f) dopuszcza się zbilansowanie powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem **ZP.8**,
    - g) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
    - h) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - i) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 20,0 m;
    - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 20,0 m;
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 13,5 m do 16,0 m;
    - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 16,0 m;
    - e) w pierzei eksponowanej, dla części budynków wyższych niż 16,0 m ustala się nakaz ich realizacji w odległości co najmniej 2,0 m od elewacji frontowej;
    - f) nakaz realizacji łącznika (nadwieszenia) nad ciągiem przestrzeni ruchu pieszego w miejscu oznaczonym zgodnie z rysunkiem planu, o wysokości zgodnej z parametrami opisanymi w pkt 5 lit. a, c i lit. e oraz prześwicie nad drogą o wysokości min. 2

- kondygnacji,
- g) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - h) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru dla pozostałej części terenu elementarnego maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy, wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej;
    - b) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i stromych oraz płaskich dla pozostałej części terenu elementarnego;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno.
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 8) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 10) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.3**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.11** o powierzchni 5779 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - wolnostojącą z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy usług turystycznych i pensjonatowych;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,



- f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) wysokość budynku do 12,5 m,
  - b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równolegle lub prostopadle do ulicy Niepodległości;
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni lub grafitu;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane oraz dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) w przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce (dotyczy wyłącznie działek już zabudowanych z chwilą wejścia w życie niniejszego planu), dopuszcza się możliwość realizacji przez inwestora miejsc parkingowych na terenie zamiennym wskazanym przez Burmistrza Międzyzdrojów.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- 11) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla budynku położonego przy ul. Niepodległości 22, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie jego pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu,
  - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia.

**§17.** 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.1** o powierzchni 6995 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi handlu, gastronomię, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i apartamentową,
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
    - f) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
    - g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszcza się lokalizację targowiska miejskiego w postaci wolnostojących pawilonów lub straganów,
    - i) nakaz realizacji przestrzeni ruchu pieszego podkreślających osie kompozycyjne w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu
  - 5) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej na terenie **E.1** (o powierzchni 228 m<sup>2</sup>) i włączenie tego terenu do terenu **U.1** pod warunkiem realizacji na terenie **U.1** zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 16,5 m;
    - b) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 16,5 m;
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania niekonwencjonalnych form dachów,
    - b) dopuszcza się realizację dodatkowej 5-tej kondygnacji w formie 1-2 dominant o maksymalnej wysokości do 20,0 m i powierzchni rzutu łącznie nie przekraczającej 10% rzutu parteru budynku;
  - 8) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 9) Pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące podziały geodezyjne z dopuszczeniem scalenia działek w granicach terenu elementarnego;
  - 11) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.2**, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazd z ulicy Gryfa Pomorskiego
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12** wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 12) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.2** o powierzchni 613 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z

- dopuszczeniem usług sportu i rekreacji oraz realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,0 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerni lub grafitu;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
3. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.3** o powierzchni 3047 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): obsługa komunikacji – parking publiczny ogólnodostępny;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 8,0 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

- 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz z ulicy dojazdowej **KDD.2**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
4. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.4** o powierzchni 948 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerni lub grafitu;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz z ulicy dojazdowej **KDD.2**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
5. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.5** o powierzchni 1326 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomię i usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,

- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 10,5 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległe do ulicy;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
    - d) kolorystyka: odcienie czerwieni;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz z ulicy dojazdowej **KDD.2**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
6. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.6** o powierzchni 3248 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi, usługi administracji, gastronomię, usługi ogólne, handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi turystyczne i pensjonatowe;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,6,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomego gzymsu, okapu do 12,0 m;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
  - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
7. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.7** o powierzchni 295 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
  - 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługi turystyczne - hotel;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynku do 16,5 m,
  - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 16,5 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenicy głównej równoległej do ulicy;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerni lub grafitu;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Niepodległości na zasadach prawoskrętu,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§18.** 1. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.1** o powierzchni 2499 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: stację pogotowia ratunkowego, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi turystyczne i pensjonatowe oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych usług;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,5 m;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 40°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Gryfa Pomorskiego na zasadach prawoskrętu oraz poprzez terenznaczony symbolem **UZ.2**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi

zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

2. Dla terenu zabudowy usług zdrowia, oznaczonego symbolem **UZ.2** o powierzchni 2041 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: stację pogotowia ratunkowego, przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, apteka;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych; usługi uzdrowiskowe – baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - f) dopuszcza się lokalizację miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych na dachu budynku przeznaczonego na usługi zdrowia o wysokości od 9,0 m do 12,0 m z kierunkiem podejścia 135° z tolerancją +/- 25°,
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) wysokość budynku od 9,0 do 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,0 m;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - d) w przypadku realizacji miejsca startu i lądowań śmigłowców ratowniczych, o którym mowa w pkt. 3 lit. e dopuszcza się realizację dachu o konstrukcji i nawierzchni dostosowanej do lądowania śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDD.2**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§19.** Dla terenu zabudowy usług administracji, oznaczonego symbolem **UA** o powierzchni 4832 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie podstawowe: pod usługi administracji – Urząd Miejski;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi publiczne: biblioteka, dom kultury oraz usługi nieuciążliwe, takie jak: gastronomia, usługi bankowe, usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> wraz z mieszkaniem na potrzeby dozoru;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,7,

- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
  - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) wysokość budynku wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 15,0 do 18,0 m;
  - b) wysokość budynku dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 do 16,0 m;
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu wzdłuż wyznaczonej pierzei eksponowanej od 11,5 m do 13,5 m;
  - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu dla pozostałej części terenu elementarnego od 9,0 m do 13,5 m;
  - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do pierzei rynku (**KX.1**),
  - b) nakaz realizacji dominanty wysokościowej w formie wieży ratusza z zegarem, wysuniętej przed front elewacji ratusza, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w miejscu określonym na rysunku zmiany planu jako dominanta o maksymalnej wysokości do 24,0 m n.p.t.;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 40° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach grafitu;
- 8) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartału na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
- 10) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **KDD.1** i **KDW.2**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§20.** 1. Dla terenu zabudowy usług handlu, oznaczonego symbolem **UH.1** o powierzchni 8059 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (Nowe Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług handlu o powierzchni sprzedaży od 400 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomię, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, obsługa komunikacji – parking na minimum 300 miejsc postojowych, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
  - f) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,



- g) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
    - a) do 3 kondygnacji naziemnych – dla części usługowo-handlowej,
    - b) maksymalna wysokość do 18 m;
    - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 18 m;
    - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem projektowanego przy wejściu głównym terenu;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
  - 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 15°,
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, (oprócz parkingu wymaganego zgodnie z pkt.1), zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12 ust. 3**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UH/U/KDP.2** o powierzchni 14482 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) gastronomii,
    - c) usługi ogólne,
    - d) nieuciążliwe rzemiosło,
    - e) obsługę komunikacji – parking, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych;
    - f) dopuszczenie realizacji
      - wesołego miasteczka, krytego lodowiska, biura wynajmu samochodów i pojazdów elektrycznych
      - obsługi (portierni, stróżówki) o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup>,
      - szaletów publicznych o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup>
      - myjni o parametrach zgodnych z wymogami technicznymi i technologicznymi oraz maksymalnej powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>.
  - 11) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,2,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
    - f) zakaz lokalizowania hurtowni i składów,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 12) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
    - a) do 3 kondygnacji naziemnych – dla części usługowo-handlowej,
    - b) maksymalna wysokość do 18 m;

- c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 18 m;
- 13) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
- 14) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia od 0° do 15°,
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 15) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 16) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 17) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL i KDW.1**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, (oprócz parkingu wymaganego zgodnie z pkt.1), zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w **§ 12 ust. 3**, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 18) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**

**§21. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.1**, o powierzchni 369 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej,
  - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP.2**, o powierzchni 132 m<sup>2</sup> oraz **ZP.3**, o powierzchni 123 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP.5**, o powierzchni 1227 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej,
  - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.6**, o powierzchni 364 m<sup>2</sup>, **ZP.7**, o powierzchni 643 m<sup>2</sup>, **ZP.8**, o powierzchni 347 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich przekrycia lub skanalizowania,
  - d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
  - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS**, o powierzchni 78 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 3) warunki zabudowy:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
    - c) obowiązek zapewnienia dostępu i odpowiedniej obsługi technicznej,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy,
    - e) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych.

### **Rozdział 13**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 22.** Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

### **Rozdział 14**

#### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW** i **KX**, ustala się:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
    - a) ulica lokalna, **KDL** - 16,0 m,
    - b) ulice dojazdowe, **KDD.1 – KDD.4** - 12,0 – 15,0 m
    - c) ulice wewnętrzne, **KDW** - 10,0 m,
    - d) ciąg pieszy, **KX.2, KX.3, KX.4, KX.5, KX.6**- 4,0 – 10,0 m;
  - 2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii ulic;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem **KX.1** ustala się realizację publicznego placu pieszego (ryнку) z zastosowaniem nawierzchni twardej i/lub rozbieralnej;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem **KX.1** dopuszcza się realizację imprez masowych oraz okresową lokalizację jednokondygnacyjnych stoisk gastronomicznych i handlowych o ujednoliconej formie architektonicznej nieprzekraczającej wysokości 3,0 m n.p.t.;
  - 5) dla ulic **KDD.1** i **KDD.2** zakazuje się realizacji miejsc postojowych na odcinkach sąsiadujących bezpośrednio z terenem **KX.1**;
  - 6) dla ulicy **KDL** dopuszcza się wydzielenie pasa technicznego o szerokości minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 7) dla ulic **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
  - 8) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 13**.
2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** ustala się: realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
3. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej lub twardej rozbieralnej;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;
5. Ustala się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDD1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2**, zgodnie ze schematem oznaczonym na rysunku planu.

### **Rozdział 15**

#### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury**

- § 24.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **E1 – E7** o powierzchni od 20 m<sup>2</sup> do 228 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z

- przeznaczeniem terenu,
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.
  - 4) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej na terenie **E.1** (o powierzchni 228 m<sup>2</sup>) i włączenie tego terenu do terenu **U.1** pod warunkiem realizacji na terenie **U.1** zastępczej stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT** o powierzchni 142 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem telefonii komórkowej.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.

#### **Dział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 25.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Międzyzdrojów jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów **KDL, KDD, KDW, KX, E, IT** 0%;
- 2) dla terenów **ZP, WS** 0%;
- 3) dla terenów **UA,** 0%;
- 4) dla terenów **UZ** 15%;
- 5) dla terenów **MW** 25%;
- 6) dla pozostałych terenów 30%;

**§ 26.** Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne leśne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 27.** Traci moc uchwała NR LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

**§ 29.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Międzyzdrojach