

UCHWAŁA NR XII/123/25
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/540/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, uchwała się plan zagospodarowania przestrzennego na terenie o powierzchni 28,15 ha zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie, zgodnie z zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kierunków przekształceń funkcjonalnych, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów w granicach objętych opracowaniem planu.

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

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5, stanowiący informację o danych przestrzennych.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiącą również linię dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 4) **funkcja podstawowa** – należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie elementarnym – dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków lub ich części, poza którą lokalizacja budynków lub ich części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków lub obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: tarasy, schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 2,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 5,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i rysunku planu;
- 6) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu elementarnego lub działki lub jej części w granicach terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut poziomy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych budynku w wypadku, gdy jest on większy od obrysu ścian fundamentowych albo,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli nad poziomem terenu jest on większy od obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu jak powierzchnie utwardzone dojeżdż, dojazdów i parkingów, tarasów, urządzonych placów, a także oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 7) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej, ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;
- 8) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni terenu elementarnego lub działki lub jej części w granicach terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) **punkt handlowo-gastronomiczny** – należy przez to rozumieć wydzielone w przestrzeni budynku lub w jego sąsiedztwie lub w granicach terenu elementarnego miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej towarzyszącej podstawowej funkcji budynku lub terenu elementarnego.

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu lub części obszaru planu odpowiednio oznaczonej na rysunku planu i wskazanej w ustaleniach szczegółowych, w tym:
 - a) ustalenia dotyczące klasy przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,

- d) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;,
 - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości,
 - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
 - 4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
 - 5) ustalenia końcowe.

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

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych ustala się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne lub od granic działek, należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) kolejne numery terenów elementarnych w ramach danego przeznaczenia – określone cyfrą;
- 2) symbole klas przeznaczenia terenów – określone symbolem literowym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym:
 - a) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) **MWW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) tereny usług, w tym:
 - a) **U** – teren usług związanych z obsługą mieszkańców i turystów,
 - b) **UT** – teren usług turystyki,
 - c) **UE** – teren usług edukacji;
- 4) tereny komunikacji, w tym:
 - a) **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg klasy dojazdowej,
 - b) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) **IE** – tereny elektroenergetyki,

- b) **IW** – tereny wodociągów;
- 6) **L** – tereny lasu;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

2. Klasa przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją budynków gospodarczych i garaży, obiektów i urządzeń infrastruktury towarzyszącej, elementów zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych, w tym rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia, a także tymczasowych obiektów usługowych, toalet publicznych oraz innych usług towarzyszących przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na zasadach określonych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej;
- 2) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych możliwość prowadzenia działalności usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem, usług handlu detalicznego i gastronomii oraz innych usług nieuciążliwych dla podstawowej funkcji mieszkalnej;
- 3) zakazuje się lokalizowania:
 - a) stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep,
 - b) usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki, w szczególności usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych.

4. Tereny oznaczone symbolem **MWW** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

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

5. Teren oznaczony symbolem **U** przeznacza się na usługi związane z obsługą mieszkańców i turystów przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych lokalizację obiektów usługowych związanych z kulturą i rozrywką, sportem i rekreacją, turystyką, obiektów zamieszkania zbiorowego i towarzyszących usług związanych z funkcjonowaniem domów opieki, obiektów organizacji społecznych, gospodarczych i usług administracji;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) jednego lokalu mieszkalnego dla właściciela oraz na potrzeby dozoru obiektu,
 - b) funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

6. Teren oznaczony symbolem **UT** przeznacza się na usługi turystyki związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenie tym ustala się lokalizację hotelu i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej związanej z zakwaterowaniem i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizację usług uzupełniających usługi zakwaterowania, w tym handlu detalicznego i gastronomii, usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, salonów

odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centrów i klubów fitness oraz innych obiektów służących poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego lokalu mieszkalnego dla właściciela lub na potrzeby prowadzenia dozoru obiektu,
- b) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

7. Teren oznaczony symbolem **UE** przeznacza się na usługi związane z edukacją, w szczególności na terenie tym ustala się lokalizację obiektów świadczących usługi kształcenia, wychowania i opieki przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych lokalizację obiektów usługowych związanych z turystyką, towarzyszącej funkcji zamieszkania zbiorowego i towarzyszących usług związanych z funkcjonowaniem usług edukacji, sportu, rekreacji, kultury i rozrywki;
- 3) dopuszcza się lokalizację altan i obiektów na potrzeby wydarzeń, w tym kulturalnych, sportowych oraz tymczasowych obiektów usługowych – punktów handlowo-gastronomicznych;
- 4) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby dozoru obiektu,
 - b) funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

8. Tereny oznaczone symbolami **KDD** i **KR** przeznacza się na komunikację drogową publiczną i wewnętrzną - lokalizację ulic i ciągów pieszo-jezdnymi, pieszo-rowerowymi i pieszymi, a także urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe – KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia – KR;
- 2) na terenach komunikacji ustala się, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, lokalizację w zależności od potrzeb:
 - a) jezdnia, chodników i dróg rowerowych, w tym w formie ciągu pieszo-jezdnego, pieszo-rowerowego,
 - b) pasów postojowych, zatok parkingowych i miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) zatok i wiat przystankowych,
 - d) miejsc postojowych dla rowerów,
 - e) urządzeń i infrastruktury służących organizacji ruchu oraz oświetlenia,
 - f) elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, zieleni urządzonej;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia podziemnego niezwiązanego z organizacją ruchu drogowego, w tym przepompowni, studni, stacji elektroenergetycznych, wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, gazociągów, sieci ciepłowniczych, linii elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnych i światłowodowych, a także urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych;
- 4) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego i jego obsługą jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń w ruchu drogowym, ruchu pieszym i rowerowym;
- 5) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych dla osób z niepełnosprawnościami;

6) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji zakazuje się lokalizacji punktów handlowo-gastronomicznych i tymczasowych obiektów usługowych, chyba, że będzie to związane z organizacją imprez okolicznościowych w powiązaniu z właściwą organizacją ruchu.

9. Tereny oznaczone symbolem **IE** i **IW** przeznacza się na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej - IE, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągów - IW, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, realizację infrastruktury elektroenergetycznej jako wbudowanej wraz z odpowiednim przystosowaniem obiektów, urządzeń i infrastruktury, do terenów przyległych i realizowanych w ich granicach obiektów budowlanych, w tym przez wbudowanie;
- 2) zakazuje się lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, urządzeń i elementów zagospodarowania terenu nie związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej lub jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.

10. Tereny oznaczone symbolem **L** przeznacza się na lasy o funkcji ochronnej, w granicach których dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie na potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej wynikającej z planu urządzenia lasu.

11. Tereny oznaczone symbolem **ZP** przeznacza się na funkcję zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi, placami zabaw, rekreacji, sportu i wypoczynku przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi sportu i rekreacji oraz gastronomii;
- 2) dopuszcza się lokalizację altan i obiektów na potrzeby wydarzeń, w tym kulturalnych, sportowych oraz tymczasowych obiektów usługowych – punktów handlowo-gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się ponadto lokalizację elementów urządzenia przestrzeni, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dojazdów i dojazdów.

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

- 1) tereny elementarne jednostki funkcjonalnej – wschodniej części miasta – w przeważającej części zabudowany, o funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej; zabudowa mieszkaniowa stanowi podstawową strukturę funkcjonalno-przestrzenną; uzupełniająca zabudowa usług turystyki, obiekty i tereny edukacji, wypoczynku, rekreacji i sportu stanowią uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) tereny komunikacji dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacji i transportu publicznego, ulice i place, drogi piesze, kompleksy zieleni urządzonej, w zakresie określonym ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, stanowiące przestrzenie publiczne i uzupełniające elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji:

- 1) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep z wyłączeniem terenów wodociągów;
- 2) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych oraz stacji paliw;
- 3) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 50 m³ do 50 000 m³ i większych;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

- 2) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 3) zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów lub ich części zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu należy odnosić do powierzchni działki lub całego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa powodujące przekraczanie norm zanieczyszczenia powietrza i obniżający stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) uwzględnienie ustaleń uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy i terenów zieleni;
- 6) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych;
- 7) wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu lub zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami;
- 8) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 9) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, forma i sposób realizacji ogrodzeń nieruchomości nie może ograniczać migracji małych zwierząt.

2. Z uwagi na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 102 oraz w granicach podobszaru ochronnego B dla GZWP102 w ramach działalności prowadzonej w obszarze planu należy maksymalnie ograniczać negatywne oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dozwolonych norm uciążliwości. Zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności z zakresu telekomunikacji, których realizację dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

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

5. Dla oznaczonego na rysunku planu obszaru, stanowiącego nieruchomość wchodzącą w skład Wolińskiego Parku Narodowego, a zlokalizowaną poza kompleksem głównym parku, obowiązują przepisy odrębne zawarte w stosownym zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie rocznych zadań ochronnych dla parku narodowego lub w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ustanowienia planu ochrony parku po jego przyjęciu. Ustalenia szczegółowe planu w odniesieniu do tego obszaru będą mogły być realizowane wyłącznie w zakresie, w jakim nie będą naruszały zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

6. Dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody (P-15 Dąb bezszypułkowy) ustala się strefę ochronną, określoną przez rzut korony drzewa, w której wyklucza się zagospodarowanie mogące naruszyć wartości przyrodnicze obiektu, jak pokrój korony, system korzeniowy lub pogorszyć warunki siedliskowe.

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

8. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzewostanu należy w granicach danego terenu elementarnego lub w przypadku braku miejsca na wskazanym terenie, wprowadzić działania kompensacyjne w postaci nowych nasadzeń w stosunku 1 do 1, tj. jedno nowe nasadzenie za jedną wycinkę pnia. W przypadku drzew wielopniowych traktować jeden pień jak jedno drzewo. Wymóg ten należy realizować poprzez nasadzenia gatunków rodzimych. Kompensacja nie dotyczy wycinki realizowanej na terenach komunikacji, jeśli wycinka następuje w związku z potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników terenów komunikacji i bezpieczeństwa publicznego.

9. Wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym bądź na podstawie decyzji derogacyjnej organu ochrony środowiska, według przepisów odrębnych.

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

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

§ 8. Dla całego obszaru planu objętego proponowaną do ustanowienia wielkoobszarową formą ochrony dziedzictwa kulturowego i wartościowych walorów krajobrazu – obszarem kulturowo-krajobrazowym pn. „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” (OKK-30), do czasu ustalenia zasad ochrony, wprowadza się poprzez inne ustalenia planu ochronę walorów kulturowo-krajobrazowych.

Rozdział 3.

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

§ 9.1. Na obszarze planu ustala się obiekty, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na zachowane cechy architektury, w tym kompozycję zagospodarowania działki, kompozycję elewacji, układ i formę połączeń dachowych, detal architektoniczny i użyte materiały:

- 1) budynki objęte ochroną ustaleniami planu ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – ul. Kolejowa 33 i 35;
- 2) budynki objęte ochroną ustaleniami planu – budynki mieszkalne przy ul. Ustronie Leśne 3, 5, 11, 12, 14, 17, 18, 22 oraz budynki z okresu międzywojennego na terenie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji ul. Przy Wodociągach nr 1 i 3.

2. Dla budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje zachowanie lub odtworzenie formy architektonicznej, wraz ze stolarką okienną i drzwiową, wystrojem, fakturami i kolorystyką elewacji oraz elementami historycznego wyposażenia wnętrza.

3. Dla pozostałych budynków objętych ochroną ustaleniami planu obowiązuje zachowanie lub odtworzenie pierwotnej formy architektonicznej tj. wysokości, formy i geometrii dachu, elewacji, materiału i detalu architektonicznego z jednoczesnym utrzymaniem lub odtworzeniem podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w oparciu o zachowane formy lub przekazy archiwalne.

4. Ustala się ochronę kompozycji urbanistycznej zespołu zabudowy przy ul. Ustronie Leśne, w szczególności przez ograniczenie rozbudowy, zachowanie wykształconej historycznie linii zabudowy, zachowanie skali zabudowy i proporcji zabudowy do powierzchni terenów zielonych.

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

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Występujące na obszarze planu nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy zlikwidować i zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie eksploatowanych ujęć wody podziemnej, w tym jako ujęcia awaryjne przewidziane do eksploatacji w warunkach specjalnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Na całym obszarze planu położonym w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

5. Na części obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położonej w zasięgu podobszaru ochronnego B wyznaczonego dla ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 „Zbiornik wyspy Wolin” obowiązują przepisy, w tym ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych. W szczególności nie dopuszcza się rozwiązań ingerujących w warstwy zabezpieczające wody podziemne oraz wyłącza się możliwość lokalizacji oczyszczalni przydomowych i wykonywania otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła ziemi.

§ 11. 1. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji linii kolejowej znaczenia państwowego nr 401, zapewnienia działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice stref, odpowiednio w odległościach: 4,0 m, 10,0 m i 20,0 m od granicy obszaru kolejowego graniczącego z planem. Dla poszczególnych stref obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, odległości planowanych inwestycji, a także w lokalizacji drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Realizacja ustaleń planu nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w szczególności ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy oraz wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających.

3. Realizacja i użytkowanie infrastruktury telekomunikacyjnej nie może powodować zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia łączności radiowej kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym.

§ 12. 1. Na części obszaru planu w zasięgu oznaczonej na rysunku planu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego położonego poza obszarem planu, wyznaczonej w odległości 50 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza, nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej, budynków rekreacji indywidualnej oraz studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych.

2. Na części obszaru planu w zasięgu oznaczonej na rysunku planu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego położonego poza obszarem planu, wyznaczonej w odległości 150 m od granicy cmentarza ustala się nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych.

§ 13. 1. Wyznacza się pasy technologiczne - pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn-0,4kV, w rzucie poziomym nie węższe niż 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron osi linii) obowiązujące do czasu skablowania linii.

2. W określonych na rysunku i w granicach planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasa ochrony funkcyjnej obowiązują:

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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono w rozumieniu przepisów odrębnych osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi oraz terenów i obszarów górniczych.

§ 15. Dla całego obszaru planu położonego w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej obowiązują ograniczenia w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy wynoszącej 84 m n.p.m.

Rozdział 5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 2) dróg wewnętrznych – ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym – KR.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej – kołowej: droga wojewódzka nr 102 od węzła na drodze krajowej nr 3 przez Międzyzdroje w kierunku Kołobrzegu;
- 2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego relacji Świnoujście – Szczecin Dąbie;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: droga rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10;
- 4) w zakresie komunikacji wodnej – tereny przystani morskich wraz z urządzeniami.

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

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

§ 17. Przekształcenia układu komunikacyjnego i terenów powiązanych obejmują:

- 1) wyznaczenie na bazie istniejących terenów komunikacji, dróg układu obsługującego – dojazdowych oznaczonych symbolem KDD;
- 2) wyznaczenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR zapewniających obsługę terenów przyległych, w tym terenów lokalizacji infrastruktury wodociągów.

§ 18. 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy zapewnić odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust. 2 z uwzględnieniem ust. 3 do 6.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia w granicach terenu elementarnego lub w granicach działki lub w granicach przyległego terenu komunikacji, jeśli nie będzie to zagrażało bezpieczeństwu ruchu drogowego i będzie zgodne z ustaloną organizacją ruchu, niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania, to jest minimum:

- 1) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej;
- 2) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych w zabudowie usług turystyki - UT;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych;

5) 1 miejsce do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób.

3. Wymogi określone w ust. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy domów, mieszkań i innych obiektów lub ich części, jeżeli nie będą wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 3 miejsca do parkowania.

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

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

6. W ramach miejsc do parkowania, z wyłączeniem terenów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej, należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, gdy łączna liczba wymaganych miejsc nie przekracza 30;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania, gdy łączna liczba wymaganych miejsc mieści się w przedziale od 31 do 150, ale nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania, gdy łączna liczba wymaganych miejsc przekracza 150, ale nie mniej niż 5 miejsc. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w terenach komunikacji oraz terenach infrastruktury. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy uwzględnieniu wytycznych dotyczących lokalizacji infrastruktury technicznej określonych przepisami odrębnymi.

3. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej i przepisów odrębnych.

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

5. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych, w technicznie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przeniesienie poza teren lub działkę, w linie rozgraniczające terenów komunikacji, istniejących sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zespół sąsiadujących nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w tym zakresie dla terenów komunikacji drogowej.

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

7. Poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej.

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

9. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i remonty istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach w przedziale - \varnothing 25 mm ÷ \varnothing 300 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych, dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi – poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym – w tym dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych;
- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wymóg podłączenia zabudowy i odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - \varnothing 80 mm ÷ \varnothing 800 mm;
- 5) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych oraz lokalizowania lokalnych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) dla obiektów lub ich części położonych na rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych lub wód opadowych i roztopowych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań z wykorzystaniem przepompowni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacji oraz parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy poza granicą planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

12. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

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

13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;
- 2) możliwość przebudowy odcinków istniejących napowietrznych linii niskiego napięcia i linii kablowych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania istniejących stacji transformatorowych do potrzeb istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) możliwość budowy, poza terenami „IE” stacji transformatorowych, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

6) zapewnienie w zagospodarowaniu terenów możliwości dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą, minimalna średnica sieci gazowej – \varnothing 25 mm;
- 3) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 4) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, a w przypadku braku takiej możliwości lub uzasadnionej innymi względami potrzeby na terenach przyległych do pasów drogowych, należy rezerwować obszar terenu pod ułożenie sieci gazowej, z uwzględnieniem stref kontrolowanych po obu stronach osi gazociągów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie obiektów z lokalnych i sieciowych źródeł ciepła wspomaganych źródłami energii odnawialnej;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

16. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) dopuszcza się podział i wydzielenie, w szczególności wydzielenie mniejszej powierzchni niż określono w ustaleniach szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, jeśli służy to powiększeniu sąsiedniej nieruchomości w celu poprawy lub osiągnięcia parametrów umożliwiających zagospodarowanie zgodne z planem lub wydzielenie na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 6) ustalony w ustaleniach szczegółowych zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzielen, o których mowa w pkt 5.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

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

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

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, w tym obiektów sezonowych jeśli ustalenia szczegółowe planu tego nie wykluczają.

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klas przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej – MNW, MNS, MWW

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej wolnostojącej 1MNW-MWW o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 3 lub ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dachy:
 - strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30 st. do 50 st. kryte blachą lub dachówką,
 - ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,
 - c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,6$ i maksymalny $IZ = 1,2$,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż $HZ = 12,0$ m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, przy czym ustala się dla niej zakaz nadbudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu 2MNW-MWW obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§ 23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej wolnostojącej **2MNW-MWW** o powierzchni 0,22 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 3 lub ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy:

- strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 38 st. do 50 st. kryte dachówką,

- ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,

c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,35$,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 1,0$,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,

g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż $HZ = 10,0$ m n.p.t.;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla budynku oznaczonego na rysunku planu, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały z możliwością przekształceń, w tym rozbudowy przy uwzględnieniu zasad określonych w punkcie 2 ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego;

5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się podział i wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 500 m^2 ;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi publicznej poza obszarem planu,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej **1MWW** o powierzchni 0,71 ha ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 4 niniejszej uchwały;

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

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dachy:

- strome jedno, dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 38 st. do 50 st. kryte blachą lub dachówką,

- ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,
- c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,0$ i maksymalny $IZ = 1,2$,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż $HZ = 6,0$ m n.p.t.,
 - dla zabudowy mieszkalnej nie więcej niż $HZ = 16,0$ m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, przy czym ustala się dla niej zakaz nadbudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu wchodzącej w skład Wolińskiego Parku Narodowego, obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 7 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 oraz § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się wydzielenie działek pod budynkami garaży przy zachowaniu wymogów w zakresie dostępu do drogi publicznej;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi publicznej poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§ 25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW** o powierzchni 0,79 ha, **2MNW** o powierzchni 1,43 ha, **3MNW** o powierzchni 0,08 ha, **4MNW** o powierzchni 0,56 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) nową zabudowę w terenie 2MNW od strony linii kolejowej należy realizować jako obiekty nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak zabudowa usługowa, budynki gospodarcze i garaże, wiaty śmietnikowe, mury i ogrodzenia pełne,
 - c) dachy:
 - strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 38 st. do 50 st. kryte dachówką,
 - lub płaskie wyłącznie jako dopuszczalne zgodnie ze stanem istniejącym oraz dla budynków realizowanych w drugiej linii zabudowy,
 - ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,
 - d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów stromych oraz spójną kolorystykę elewacji,

- e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek o powierzchni do 500 m² PZ = 0,45,
 - dla działek o powierzchni powyżej 500 m² PZ = 0,35,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,5 i maksymalny IZ = 1,0,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,5,
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 12,0 m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, przy czym ustala się dla niej zakaz nadbudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) ochrona przed hałasem zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu 2MNW przez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:
- a) zgodnie z § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla budynków przy ul. Ustronie Leśne nr 3, 5, 11, 12, 14, 17, 18 i 22 oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się przekształcenia, w tym rozbudowę, jeśli inne ustalenia planu to umożliwiają i pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 9 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
- a) zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu 2MNW, w granicach którego obowiązują ustalone i oznaczone na rysunku planu strefy od obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały,
 - c) dla części terenów 1MNW, 2MNW, 4MNW oraz całego terenu 3MNW obowiązują ograniczenia zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - d) dla części terenów 1MNW i 4MNW obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.
- § 26.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej **1MNS** o powierzchni 0,16 ha, **2MNS** o powierzchni 0,05 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 3 niniejszej uchwały;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dachy:
 - strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połąci od 35 st. do 45 st. kryte blachą lub dachówką,
 - ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,
 - c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połąci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,

- d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,55$ - ustala się jednocześnie zakaz zwiększania powierzchni zabudowy,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 1,8$ i maksymalny $IZ = 2,0$,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż $HZ = 12,0$ m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, przy czym ustala się dla niej zakaz nadbudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 oraz zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klas przeznaczenia terenów usług – U, UE, UT

§ 27. Dla terenu zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług dla mieszkańców i turystów **1U** o powierzchni 0,1 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dachy:
 - strome dwuspadowe o pochyleniu połaci od 38 st. do 50 st. kryte blachą lub dachówką,
 - ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,
 - c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,2$ i maksymalny $IZ = 0,4$,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,7$,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż $HZ = 10,0$ m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§ 28. Dla terenu usług turystyki **1UT** o powierzchni 0,86 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej: lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) dachy:
 - strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 30 st. do 45 st. kryte blachą lub dachówką,
 - ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,
 - d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,5$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 2,0$ i maksymalny $IZ = 2,5$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$,
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż $HZ = 16,0$ m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu bez ograniczeń czasowych.

§ 29. Dla terenu usług edukacji wraz z usługami sportu i rekreacji oraz usług kultury i rozrywki **1UE** o powierzchni 0,75 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 7 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej - lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dachy:

- zachowanie lub odtworzenie formy, w tym ściany attykowej i zwieńczenia wieżyczki od strony ul. Kolejowej, zwieńczenia ryzalitu od strony podwórza oraz lukarn, pokrycie dachówka i blacha,
 - dla nowych obiektów dachy strome o pochyleniu połąci od 35 st. do 45 st. kryte blachą lub dachówką,
- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,1,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,2 i maksymalny IZ = 0,6,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,5,
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: zachowanie stanu obecnego dla budynku byłej szkoły, w przypadku rozbudowy lub realizacji odrębnej zabudowy dopuszcza się HZ = 9,0 m n.p.t.;
- g) poza istniejącym budynkiem byłej szkoły dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie związane w funkcjami uzupełniającymi: plenerowe urządzenia rekreacji, sportu, kultury i rozrywki, szatnie, pomieszczenia sanitarne o parametrach:
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,02,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,02 i maksymalny IZ = 0,05,
 - maksymalna wysokość zabudowy: HZ = 9,0 m n.p.t.,
- h) zachowanie szpalerów zieleni wysokiej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla budynku oznaczonego na rysunku planu, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały z możliwością przekształceń, w tym rozbudowy przy uwzględnieniu zasad określonych w punkcie 2 ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 oraz § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 18 niniejszej uchwały w ramach istniejącego placu, parkingu od strony podwórza,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej zabudowy i rekreacyjnego zagospodarowania bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klas przeznaczenia terenów komunikacji – KDD i KR

§ 30. Dla terenów komunikacji – dróg publicznych w klasie dojazdowej **1KDD** o powierzchni 0,26 ha, **2KDD** o powierzchni 0,53 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 8 niniejszej uchwały;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla 1KDD – od min. 9,0 m do 15,0 m,
 - dla 2KDD – od min. 8,0 m do 22,0 m,
 - b) jezdnia o szerokości min. 4,5 m lub min. 3,5 m dla jezdni jednokierunkowej,
 - c) chodnik min. jednostronnie,
- d) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej,

- e) dopuszcza się realizację w formie pieszojezdni z ewentualnym zintegrowaniem z chodnikiem i drogą rowerową,
 - f) pas drogi dla rowerów z nawierzchni bitumicznej lub betonowej,
 - g) oświetlenie uliczne,
 - h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń urządzoną i elementy urządzenia przestrzeni publicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 oraz § 13 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału: wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 7) obsługa inżynierska terenu:
 - a) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym - poza obszarem planu oraz z drogami wewnętrznymi,
 - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej bez ograniczeń czasowych.

§ 31. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** o powierzchni 0,04 ha, **2KR** o powierzchni 0,014 ha, **3KR** o powierzchni 0,01 ha, **4KR** o powierzchni 0,03 ha, **5KR** o powierzchni 0,015 ha, **6KR** o powierzchni 0,05 ha, **7KR** o powierzchni 0,06 ha i **8KR** o powierzchni 0,98 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 8 niniejszej uchwały;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu:
 - od 0 do 12 m dla 1KR,
 - min. 4,5 m dla 2KR, 3KR, 4KR i 5KR z dojściem pieszym o szerokości min. 1,5 m,
 - min. 5,0 m dla 6KR, 7KR i 8KR,
 - b) dopuszcza się realizację w formie pieszojezdni,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 oraz § 13 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału: wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 7) obsługa inżynierska terenu:
 - a) powiązanie z układem komunikacyjnym poprzez włączenie do terenów dróg publicznych,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej, w tym duktów leśnych użytkowanych jako dojazdy bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klas przeznaczenia terenów infrastruktury technicznej - IW, IE

§ 32. Dla terenów lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągów **1IW** o powierzchni 0,33 ha, **2IW** o powierzchni 0,03 ha, **3IW** o powierzchni 0,01 ha, **4IW** o powierzchni 0,018 ha, **5IW** o powierzchni 0,015 ha, **6IW** o powierzchni 0,032 ha, **7IW** o powierzchni 0,043ha, **8IW** o powierzchni 0,027 ha, **9IW** o powierzchni 0,17 ha, **10IW** o powierzchni 0,028 ha oraz **11IW** o powierzchni 0,032 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 9 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, komunikacji i obsługi zdalnej,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach terenów,
 - e) zabezpieczenie urządzeń przed dostępem osób niepowołanych,
 - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: $PZ = 0,15$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,7$;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla budynków przy ul. Przy Wodociągach oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 niniejszej uchwały oraz zakaz realizacji rozwiązań w zakresie termomodernizacji polegających na zasłonięciu elewacji klinkierowych i kamiennych warstwą izolacji termicznej;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenu 1IW obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych oraz na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w ramach przyległych terenów komunikacji oraz w granicach terenu 1IW,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenów.

§ 33. Dla terenów lokalizacji infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych 15 kV/0,4 kV, oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej **1IE** o powierzchni 0,021ha oraz **2IE** o powierzchni 0,03 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 9 niniejszej uchwały;

- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach terenów,
 - e) zabezpieczenie urządzeń przed dostępem osób niepowołanych,
 - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: $PZ = 0,15$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w ramach przyległych terenów komunikacji,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenów.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klasy przeznaczenia terenów leśnych - L

§ 34. Dla terenów lasów **1L** o powierzchni 0,14 ha, **2L** o powierzchni 5,28 ha, **3L** o powierzchni 1,68 ha, **4L** o powierzchni 1,05 ha, **5L** o powierzchni 3,52 ha oraz **6L** o powierzchni 2,93 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 10 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodne z planem urządzenia lasu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów lasów bez ograniczeń czasowych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klasy przeznaczenia terenów zieleni urządzonej - ZP

§ 35. Dla terenów zieleni urządzonej wysokiej wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, placami zabaw, rekreacji, sportu i wypoczynku **1ZP** o powierzchni 1,36 ha oraz **2ZP** o powierzchni 3,49 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 11 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie w formie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą podstawowej i uzupełniającej funkcji terenów: plenerowe urządzenia rekreacji i sportu, toalety publiczne, altany o parametrach:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,01,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,01 i maksymalny IZ = 0,02,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: HZ = 6,0 m n.p.t., nie dotyczy urządzeń instalowanych w koronach drzew w ramach zagospodarowania tzw. parku linowego, kładek w koronach drzew, wież i tarasów widokowych, a także obiektów lokalizowanych na potrzeby lokalizacji budek dla ptactwa, w szczególności tzw. „wież dla jerzyków”,
 - c) realizacja zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b jest dopuszczalna wyłącznie poza obszarem wskazanym na rysunku planu jako „obszar wyłączony z rekreacyjnego zagospodarowania”;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych,
 - b) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach terenów elementarnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów bez ograniczeń czasowych.

§ 36. Dla terenu zieleni urządzonej **3ZP** o powierzchni 0,0005 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust. 11 niniejszej uchwały;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie w formie terenu zieleni urządzonej,
 - b) zakaz zabudowy z wyłączeniem ogrodzenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, w tym dla oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: nie ustala się;

- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: nie ustala się;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej bez ograniczeń czasowych.

DZIAŁ IV.

Ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu

§ 37. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów obejmujących klasy przeznaczenia: U, UT, MNW, MNS, MWW.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny: komunikacji publicznej i wewnętrznej (KDD i KR), usług edukacji (UE), zieleni urządzonej (ZP), lasów (L), infrastruktury technicznej (IW, IE) nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 38. Zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 1,1280 ha za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska wyrażoną w Decyzji z dnia 6 grudnia 2024 r. znak: DLŁ-WNL.8130.54.2024.AZ(MP).

DZIAŁ V.

Ustalenia końcowe

§ 39. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Iwona Czyż

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. MIĘDZYDROJE W REJONIE ULIC USTRONIE LEŚNE, KOLEJOWA I BUKOWA - WYRYS ZE STUDIUM

skala 1 : 10 000

OZNACZENIA



0 100 200 300 400 500 m



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

	OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
	OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZAB. MIESZKANIOWEJ
	OBSZARY REKREACJI I SPORTU, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMEN TARZY
	TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ

SZCZEGÓLWE USTALENIA FUNKCJONALNE

UO	TERENY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA
UT	TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
M	M - TERENY ZAB. MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE MIASTA
ZP / US	TERENY ZIELENI PARKOWEJ TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
TO	TERENY OTWARTE
WZ	TERENY UJĘĆ I STACJI UZDATNIANIA WODY PODZIEMNEJ

UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA

	LASY NADLEŚNICTWA MIĘDZYDROJE I WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
	TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE (PARKI, SKWERY, ZIELEŃCE)
	LASY OCHRONNE Z KATEGORIĄ OCHRONNOŚCI 1 - GLEBOCHRONNE, 4 -
	POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE
	WOLIŃSKI PARK NARODOWY
	NATURA 2000 - MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY
	UJĘCIA WODY, STACJE UZDATNIANIA WODY
	GRANICE OBSZARU GŁÓWNGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 102 "ZBIORNIK WYSPI WOLIN"
	PODOBSZAR OCHRONNY B ZBIORNIKA GZWP 102



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr XLV/540/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 grudnia 2024 r. do 28 stycznia 2025 r.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 11 lutego 2025 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

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

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

Załącznik Nr 3.1 do uchwały Nr XII/123/25
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 marca 2025 r.

Załącznik do Rozstrzygnięcia
w sprawie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

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

Wykaz uwag dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLV/540/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2024 r. do 28 stycznia 2025 r.

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi/uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu lokalizacji nowego budynku wg załączonego rysunku.	Dz. 189, 187/2, 190/1 MNW	Tereny oznaczone symbolem MNW przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu. a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,	-	+	-	+	Nie uwzględniono, ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy uwzględnia minimalną odległość zabudowy od granicy lasu – 12 m.

2.	<p>Wnoszący uwagi uzasadnia je brakiem możliwości dostosowania zabudowy do ładu przestrzennego panującego w najbliższym otoczeniu, a ustalone parametry zabudowy w sposób nieuzasadniony ograniczają prawo własności.</p> <p>2. Wskaźnik intensywności zabudowy jest zbyt niski, co jest nieuzasadnione wobec tego, że na nieruchomościach sąsiednich jest on kształtowany różnie, często przekraczając wartość dla przedmiotowej nieruchomości. Brak uzasadnienia dla przyjętych wartości wskaźnika w projekcie planu.</p> <p>Proponuje się określenie wskaźnika intensywności zabudowy $I_Z=3,5$, w tym dla części nadziemnej = 3,0.</p> <p>Wnosi się, aby zapis dotyczący wysokości budynku dla dz. 213 ograniczyć do zapisu o maksymalnej wysokości 15,5 m bez ograniczeń w zakresie przebudowy ostatniej kondygnacji.</p>	Dz. nr: 213	<p>Tereny oznaczone symbolem MNS przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu.</p> <p>a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,</p> <p>b) dachy: strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 35 st. do 45 st. kryte blachą lub dachówką,</p> <p>c) ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami, podjazdami i rampami,</p> <p>d) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednoczone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,</p> <p>e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik pow. zabudowy $PZ = 0,55$ - ustala się jednocześnie zakaz zwiększania powierzchni zabudowy,</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $I_Z = 1,8$ i maksymalny $I_Z = 2,0$,</p>	-	+	-	+	<p>Proponowane zmiany wbrew sugestii wnoszącego uwagi są zaprzeczeniem troski o zachowanie ładu przestrzennego.</p> <p>Ad 2. Nie uwzględniono. Wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony na podstawie parametrów istniejącej zabudowy i powierzchni działki. Wskaźnik ten określa stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji łącznie do powierzchni działki i zawsze jest wypadkową różnych wartości w tym zakresie. Dlatego porównywanie wskaźników dla różnych terenów bez uwzględnienia parametrów zabudowy istniejącej lub planowanej oraz pow. działki jest całkowicie nieuzasadnione i nie może stanowić podstawy do korekty ustaleń projektu planu. W przedmiotowej nieruchomości podstawą ustalenia wartości wskaźnika jest pow. działki – ok. 200m² oraz pow. zabudowy – 82,5m² x 4,5 kondygnacji = 380 m², co daje wartość wskaźnika intensywności zabudowy = ok.1,9. W projekcie planu przyjęto wartość = 2,0 przy założeniu, że istniejąca zabudowa nie będzie</p>
----	---	-------------	--	---	---	---	---	---

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi/uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,3$, h) dopuszczalna maksymalna					podlegała nadbudowie. Istniejący budynek stanowi skrajny segment ciągu zabudowy szeregowej o skończonej formie i gabarytach.

<p>3. Wnosi się, aby zapis dotyczący wysokości budynku dla dz. 213 ograniczyć do zapisu o maksymalnej wysokości 15,5 m bez ograniczeń w zakresie przebudowy ostatniej kondygnacji.</p>		<p>wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 12,0 m n.p.t., nie dotyczy istniejącej wyższej zabudowy, przy czym ustala się dla niej zakaz nadbudowy;</p>	-	+	-	+	<p>Ad 3. Nie uwzględniono. Jak wskazano w pkt 2, istniejący budynek stanowi skrajny segment ciągu zabudowy szeregowej o skończonej formie i gabarytach, w tym dachu dwuspadowego z lukarnami.</p>
<p>4. Wnosi się o wprowadzenie zapisu o dopuszczalności stosowania dachu płaskiego i wykonania tarasu użytkowego na dachu. Załączona wizualizację planowanej rozbudowy i nadbudowy budynku.</p>			-	+	-	+	<p>Ad 4. Nie uwzględniono, jak w pkt 3. Proponowana zmiana ustaleń planu w zakresie gabarytów, wysokości zabudowy i formy dachu, narusza istniejące parametry i wykształconą kompozycję zabudowy szeregowej.</p>
<p>3. Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, b) dachy: strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połąci od 40 st. do 50 st. kryte dachówką, Wnosi się o dopuszczenie dachów płaskich i wielospadowych o pochyleniu połąci od 30 st. do 50 st.</p>	Dz. 42/3 MNW	<p>Tereny oznaczone symbolem MNW przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu: a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, b) dachy: dachy strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połąci od 40 st. do 50 st. kryte dachówką, c) dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połąci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji, d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35, e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 1,0, f) minimalny wskaźnik powierzchni</p>	-	+	-	+	<p>Nie uwzględniono. Budynek z uwagi na zachowane wartości historyczne został uznany za zabytek i jest objęty ochroną wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków. Zasady ochrony obiektów zabytkowych ustalane są w planie miejscowym. Wobec powyższego zachowanie historycznej formy budynku, jego gabarytów, formy dachu uznaje się za priorytetowe, co najmniej od strony jego ekspozycji z ulicy Kolejowej. Dlatego też w projekcie planu dopuszczono rozbudowę budynku, od strony podwórza, przy zachowaniu ustalonych parametrów, w tym nieprzekraczalnej linii zabudowy i gabarytów.</p>
<p>d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35, Wnosi się o PZ = 0,70.</p>		<p>d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35, e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 1,0, f) minimalny wskaźnik powierzchni</p>	-	+	-	+	<p>Nie uwzględniono z uwagi na obecne parametry: – pow. dz. 42/3 – ok. 1555 m², – obecna pow. zab. – ok. 180 m², – PZ wg proj. planu – 0,35, a zatem 1555x0,35 = 544 m², co oznacza trzykrotność obecnej pow. zabudowy. Zapropozowana wartość wskaźnika na poziomie 0,7 jest absolutnie</p>

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi/uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			biologicznie czynnych TZ = 0,5, g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 10,0 m n.p.t					
	f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,5, Wnosi się o TZ = 0,30.			-	+	-	+	Nie uwzględniono, wobec innych parametrów zagospodarowania terenu, w tym pow. zabudowy na poziomie 35% pow. działki wniosek jest niezasadny.
	g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż HZ = 10,0 m n.p.t.; Wnosi się o wysokość – 16 m n.p.t.			-	+	-	+	Nie uwzględniono, ustalone parametry wynikają z warunków ochrony gabarytów budynku objętego ochroną konserwatorską.

<p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: dla budynku oznaczonego na rysunku planu, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały z możliwością przekształceń, w tym rozbudowy przy uwzględnieniu zasad określonych w punkcie 2 ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego; Wg wnoszącego uwagi budynek nie stanowi zabytku w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ponieważ w wyniku licznych przebudów nie odzwierciedla pierwotnej formy architektonicznej ani walorów historycznych.</p>			-	+	-	+	<p>Nie uwzględniono. Wbrew treści uwagi przedmiotowy budynek jest zabytkiem, został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 7 przywołanej ustawy ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są formą ochrony zabytku. Zgodnie z art. 19 ustawy określając ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.</p>
--	--	--	---	---	---	---	---

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1688) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zapisane w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) stanowią zadania własne gminy.

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

- 1) utrzymanie dróg oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg, w tym budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, budowa dróg rowerowych i urządzenie zieleni;
- 2) budowa infrastruktury sanitarnej;
- 3) urządzenie i utrzymanie terenów zieleni.

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

lp.	symbole terenów funkcjonalnych i funkcja	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	1KDD – 2KDD - tereny dróg publicznych	Przebudowa i utrzymanie dróg oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg.
2.	1KR – 8KR – tereny dróg wewnętrznych	Przebudowa i utrzymanie dróg oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg.
3.	1IW – 11IW – tereny infrastruktury wodociągów	Utrzymanie i rozbudowa infrastruktury technicznej oraz obiektów ujęcia wody.
4.	1ZP – 3ZP – tereny zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, placami zabaw, rekreacji, sportu i wypoczynku	Zagospodarowanie i utrzymanie terenów zieleni, infrastruktury i urządzeń towarzyszących.
5.	1UE – teren usług związanych z edukacją, usługi kształcenia, wychowania i opieki, usługi sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki, zieleni urządzona.	Utrzymanie obiektów i ich dostosowanie do planowanych funkcji.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39.), przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane i finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Międzyzdrojach wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XII/123/25

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

W dniu 24 lutego 2022 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach, uwzględniając sporządzoną przez Burmistrza analizę zasadności przystąpienia do prac planistycznych, podjęła Uchwałę Nr XLV/540/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Międzyzdrojów.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy. Jednocześnie zgodnie z art. 17 pkt 2 oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania.

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan). Opracowaniem planu miejscowego objęto najdalej na wschód wysunięte tereny miasta Międzyzdroje, położone na północ od linii kolejowej relacji Świnoujście-Szczecin w sąsiedztwie ulic Ustronie Leśne, Kolejowej i Bukowej. Obszar planu o powierzchni ok. 28,15 ha obejmuje tereny wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta takie jak tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług, tereny zabudowy usług turystycznych, teren byłej szkoły, teren wodociągów miejskich wraz z towarzyszącą infrastrukturą (ujęciami wody podziemnej, w tym na terenach leśnych), tereny zieleni parkowej, nieruchomości stanowiące części Wolińskiego Parku Narodowego położone poza zwartym kompleksem parku, tereny wskazanej w studium lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, a także tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tereny komunikacji – dróg publicznych, placów i ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, dróg wewnętrznych.

Dla terenu opracowania planu nie sporządzono dotychczas planu miejscowego, dlatego dla ustalenia przeznaczenia terenu, ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego zasadne jest sporządzenie planu miejscowego jako aktu prawa miejscowego regulującego powyższe aspekty.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych (elementarnych), zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Projekt planu sporządzono w zakresie uwzględniającym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r. Poza uwzględnieniem kierunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta określonej w studium, uzyskanie pełnej zgodności ze studium wymaga uzyskania zgodnie z prawem uzgodnień oraz zgód właściwych organów w przypadku przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ust. 2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Na potrzeby planu w § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – § 5 plan zawiera ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym:

a) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) **MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

2) **MWW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

3) tereny usług, w tym:

a) **U** – teren usług związanych z obsługą mieszkańców i turystów,

b) **UT** – teren usług turystyki,

c) **UE** – teren usług edukacji;

4) tereny komunikacji, w tym:

a) **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg klasy dojazdowej,

b) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

a) **IE** – tereny elektroenergetyki,

b) **IW** – tereny wodociągów;

6) **L** – tereny lasu;

7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 5 - 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W § 7-8 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Wskazano katalog ustaleń generalnych zapewniających ochronę środowiska, w tym m.in. przez wykorzystanie rozwiązań w ramach systemu gospodarki wodno-ściekowej, stosowanie gospodarki odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami, ograniczenie negatywnego oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego.

Uwzględniono położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 102 - "Zbiornik wyspy Wolin") w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jej dobrej jakości.

W krajobrazie tej części miasta istotną rolę odgrywa zieleń. Poza zielenią leśną objętą ochroną, są to nasadzenia szpalerowe ciągów komunikacyjnych, pojedyncze drzewa, w tym pomnikowe, ale także zachowany kompleks drzewostanu bukowego w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej. Plan ustala

maksymalną ochronę zieleni wysokiej, a dla przypadków nieuniknionej wycinki obowiązek kompensacji. Wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym bądź na podstawie decyzji derogacyjnej organu ochrony środowiska, według przepisów odrębnych.

Ochroną objęto również potencjalne siedliska ptaków i nietoperzy na wypadek prowadzenia prac remontowych na elewacjach i w strefie zadaszeń.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Natomiast występują grunty leśne Nadleśnictwa Międzyzdroje, które nie są w użytkowaniu leśnym. Są to tereny istniejących ujęć wody podziemnej oraz dukty prowadzące do tych terenów wraz z infrastrukturą ujęcia.

Ponadto w Studium wskazano część użytku leśnego do przekształcenie pod zabudowę mieszkalną.

Usankcjonowanie istniejącego użytkowania – terenów ujęć wody podziemnej i dróg oraz przeznaczenie części użytku leśnego na funkcję zabudowy mieszkalnej wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.

Stosowny wniosek w tej sprawie został skierowany przez Burmistrza do Ministra Klimatu i Środowiska, który ostatecznie Decyzją z dnia 6 grudnia 2024 r. znak: DLŁ-WNL.8130.54.2024.AZ(MP) wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 1,1280 ha. Grunty te stanowią tereny lokalizacji studni ujęcia wody w Międzyzdrojach oraz dróg prowadzących do tych terenów. Jednocześnie Minister Klimatu i Środowiska nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne części użytku leśnego wskazanego w Studium na funkcję zabudowy mieszkalnej oraz dwóch duktów leśnych stanowiących funkcjonujące dojazdy do nieruchomości zabudowanych osiedla. W związku z powyższym tereny te w zapisach planu pozostają użytkami leśnymi.

W § 10 - 15 planu zawarto ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów ograniczenia w korzystaniu z wód, obszarów stref ochronnych, w tym od terenu cmentarza (poza obszarem planu) oraz terenów zamkniętych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W § 9 zapisano ustalenia w zakresie ochrony obiektów o zachowanych wartościowych walorach architektonicznych, w tym obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W szczególności dla nieruchomości z zabudową zabytkową ustalono ograniczenie dla lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynków objętych ochroną, co powinno zabezpieczyć otoczenie obiektów przed zabudową i minimalną strefę ochronną dla ich ekspozycji.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem obszarów zagrożonych powodzią.

Na części obszaru planu w zasięgu oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych cmentarza komunalnego położonego poza obszarem planu, wyznaczonych w odległości 50 m i 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza, ustalono ograniczenia odpowiednio dla lokalizacji zabudowy mieszkalnej oraz lokalizowania studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, jest to jednak możliwe w ramach terenu IUE przeznaczonego się na usługi związane z edukacją.

W § 16 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

W granicach obszaru planu nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Część obszaru planu, poza lasami, przeznaczona jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, funkcję działalności

usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem turystów. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej funkcji ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, zapewnienie przestrzeni publicznych o wysokim standardzie i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie w sposób znaczący wpływała na budżet gminny. Plan dotyczy w dużej części terenów już zainwestowanych. Realizacja projektu planu miejscowego może przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy Międzyzdroje, Skarbu Państwa (lasy), operatorów infrastruktury, spółek handlowych i podmiotów gospodarczych oraz osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały istotnych zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne, a właściwe zarządzanie mieniem gminy, w tym w ramach możliwej zamiany, poprawi funkcjonalność obszaru.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Położony jest natomiast w całości w zasięgu strefy ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej ustalono w związku z tym ograniczenia w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy wynoszącej 84 m n.p.m. Obszar planu sąsiaduje od południowej strony z terenem linii kolejowej znaczenia państwowego relacji Świnoujście – Szczecin Dąbie. Realizacja ustaleń planu nie powinna wpływać na bezpieczeństwo użytkowania linii kolejowej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa, a także z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w zakresie dotyczącym oddziaływania na linię kolejową lub bezpieczeństwo ruchu kolejowego. Projekt planu uzyskał pozytywne stanowiska właściwych organów.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej wschodniej części miasta w oparciu o istniejącą sieć drogową oraz obszary przestrzeni publicznych – place, parki i skwery zieleni. Parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W § 19 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Burmistrz Międzyzdrojów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 16 grudnia 2022 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Wnioski złożyły organy i instytucje biorące udział w uzgadnianiu i opiniowaniu projektu planu.

Zestawienie wniosków i sposób ich ostatecznego rozpatrzenia, w tym w wyniku procedury opiniowania i uzgodnień projektu planu, zawiera dokumentacja formalno-prawna projektu.

Analogiczne procedury miały zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 grudnia 2024 r. do 28 stycznia 2025 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 20 stycznia 2025 r.

W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 11 lutego 2025 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza zostały przedłożone do rozpatrzenia przez Radnych Gminy Międzyzdroje.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 19 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni w ramach wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej wodociągowej. Uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w zasięgu terenów infrastruktury ujęcia wody pozwoli na zgodne z prawem funkcjonowanie, modernizację i zapewnienie dostaw wody.

Ust. 3. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar planu obejmuje tereny lasów, zieleni parkowej oraz w większości zagospodarowane tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem. Ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie i ochronę struktury terenów zieleni o charakterze leśnym, placów i skwerów. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju działalności usługowej przy poszanowaniu wartości środowiskowych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ust. 4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar planu obejmuje tereny lasów, zieleni parkowej oraz w większości zagospodarowane tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem. Na większości terenów przeznaczonych pod zabudowę, będzie ona mogła być realizowana jako niewielkie uzupełnienie istniejącej tkanki budowlanej lub przez jej wymianę.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym i kolejowym.

Zapewniono również rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 16 czerwca 2016 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę Nr XXIII/218/16 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjmując jednocześnie wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzyzdroje sporządzonej na potrzeby oceny aktualności obowiązującego Studium oraz planów miejscowych.

W analizie wskazano, iż program prac planistycznych zostanie określony w zaktualizowanym Studium. Plan jest sporządzany zgodnie z ustaleniami zaktualizowanego Studium przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja tego planu nie będzie w sposób znaczący wpływała na budżet gminy.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie również przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Międzyzdroje, marzec 2025 r.