DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 kwietnia 2025 r.

Poz. 2021

Podpisany przez:
Karol Śmist; ZUW
Data: 22.04.2025 13:57:42

UCHWAŁA NR XII/122/25
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje

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. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXIII/247/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 101,2 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy zachowaniu ładu przestrzennego, z uwzględnieniem występującego na tym terenie dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury oraz ochrony przyrody, a także uporządkowanie zasad podziałów geodezyjnych, wraz z ustaleniem zasad podziału terenu na działki budowlane oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje*”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);

4) budynki wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;

5) budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu;

6) Granice strefy E ochrony ekspozycji;

7) Granice strefy K ochrony krajobrazu kulturowego;

8) granice stref W.I. pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej;

9) granice stref W.II. częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

10) granice stref W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

11) symbole i oznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

1) pomniki przyrody;

2) stanowiska gatunków flory;

3) stanowiska gatunków fauny;

4) chronione siedliska przyrodnicze "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" - kod 1230;

5) granica pasa technicznego, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

6) granica pasa ochronnego;

7) granice terenu portu morskiego;

8) strefa ochrony wizury dla nabieżnika Lubin - 2 stawy;

9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

1) linie proponowanych podziałów działek;

2) ujęcie wody;

3) strefa sanitarna 50 m i 150 m od granic czynnego cmentarza;

4) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz ze strefą ochronną.

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

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3° do 19°;

2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;

3) **domku turystycznym -** należy przez to rozumieć, obiekt noclegowy (lub zespół takich obiektów) przeznaczony i przystosowany do świadczenia wyłącznie lub głównie usług związanych z wypoczynkiem, podzielony na pokoje, wyposażony w urządzenia sanitarne i miejsce przyrządzania posiłków;

4) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną" w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

7) **jednostce mieszkalnej** (w obiektach usług turystyki) - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej, spełniający zasadniczą funkcję noclegową, składający się z np.: pokoju, przedpokoju, węzła higieniczno-sanitarnego i innych uzupełniających (balkony, loggie, a także aneksy kuchenne, jadalne, barowe itp.);

8) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;

9) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar składający się z jednego lub kilku terenów elementarnych;

10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;

11) **lukarnie -** należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego lub kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego. Łączna szerokość wszystkich lukarn zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku;

12) **miejscach piknikowych** – należy przez to rozumieć miejsca spotkań i integracji społecznej mieszkańców wyposażone w miejsce do grillowania, organizacji ognisk, sceny plenerowej oraz zadaszonych miejsc konsumpcji;

13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- **balkony, wykusze, zadaszenia,** schody zewnętrzne do 3,0 m,
- tarasy do 4,0 m,
- urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 1,5 m,
- okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m; o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;

15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

16) **usługach turystycznych z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej** - należy przez to rozumieć ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przy czym turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym lub budynkach wybudowanych na cele turystyczne o wysokości do 6,5 m, z dopuszczeniem w ramach tej wysokości poddasza użytkowego i powierzchni zabudowy każdego budynku nieprzekraczającej 70 m^2;

17) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;

18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

19) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fitness, spa, basen, siłownie, wbudowane miejsca zabaw dla dzieci (kids –zone), fryzjer, kwiaciarnia, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii;

20) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć pensjonaty, domki kempingowe, schroniska, z wyłączeniem: barakowozów i domków typu holenderskiego;

21) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

22) **zabudowie mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo zespół takich budynków, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. W planie ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny plaż, oznaczone na rysunku planu symbolem **PŻ;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M;**

4) tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT;**

5) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US;**

6) tereny zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA;**

7) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK;**

8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

9) tereny zabudowy portowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TP**;

10) tereny zieleni parkowej urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

11) tereny zieleni cmentarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;

12) tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**;

13) tereny zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WPN**;

14) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **KDZ** – droga klasy zbiorczej,

b) **KDD –** droga klasy dojazdowej;

15) tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych i pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;

16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

17) tereny komunikacji samochodowej -parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS;**

18) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT.**

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie „**MN/U**” – należy przez to rozumieć, że: dla danego obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; przy czym pierwszy człon oznacza funkcję podstawową przeważającą na danym terenie, a kolejny dopuszczalną, uzupełniającą.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni, za wyjątkiem:

1) terenów plaż oznaczonych symbolem **PŻ** i opisanych w **§ 8,**

2) terenów pasa technicznego z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX.1** i **KDW.13**.

3. Dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się i zachowanie, a w przypadku wyburzenia dla nowopowstałych budynków dopuszcza się ich odtworzenie.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar objęty planem, znajduje się poza granicami Wolińskiego Parku Narodowego, jednak od strony północno - wschodniej bezpośrednio z nim sąsiaduje.

2. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w granicach obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wolin i Uznam (PLH320019) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2418), na którym zabrania się podejmowania działań:

1) mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony ww. obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,

2) mogących wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ww. obszar,

3) mogących pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

3. W celu ochrony występujących w granicach objętych planem chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, ustala się: zakaz działań mogących pogarszać stan siedlisk przyrodniczych, w tym mogących powodować zaburzenie typowych dla siedliska procesów ekologicznych, zubożenie różnorodności biologicznej, upośledzenie funkcji oraz wpływać negatywnie na stan typowych gatunków i zubożenie ich zestawu, ponadto dla siedliska przyrodniczego: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, które stanowią klify nieaktywne - martwe, przy uwzględnieniu naturalnych procesów, ustala się:

a) niepogorszenie obecnego stanu ochrony, pozostawienie siedliska do naturalnego,

b) utrzymanie stabilnej powierzchni siedliska,

c) utrzymanie stabilnej ściany klifu, przy niezmienionym nachyleniu,

d) utrzymanie dolnej części klifu

e) zachowanie charakterystycznych roślin zielnych,

f) ochronę przed zabudową terenów klifów,

g) zaniechanie jakiejkolwiek ingerencji w postaci wycinki, usuwania wykrotów, złomów itp. (ochrona spontanicznych procesów stokowych).

4. Ustala się zachowanie i objęcie ochroną na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dania 28 sierpnia 2014 r. następujących pomników przyrody, zgodnie z rysunkiem planu:

1) P31 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.), o obwodzie 346 cm i wysokości 18 m (dz. nr 149, obręb 24 Lubin przy ul. Dobrej - teren cmentarza);

2) P32 - Topola czarna *Populus nigra L..* (1 szt.), o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);

3) P33 - Topola czarna *Populus nigra L..* (1 szt.), o obwodzie 372 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);

4) P34 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.,* o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 10, obręb 24 Lubin, pas drogowy przy ul. Głównej);

5) P35 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.) o nazwie "Babki Proszalne", o łącznym obwodzie pni zrostu 780 cm (190+220+420 cm) i wysokości 25 m (dz. nr 114, obręb 24 Lubin przy kościele ul. Głównej);

6) P36 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.,* o obwodzie 506 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 67/1, obręb 24 Lubin, przy ul. Głównej 46 i symbolu użytku B-RV).

5. Na terenie objętym planem występują gatunki flory i fauny objęte ochroną lub częściową ochroną. W związku z powyższym, w przypadku występowania niniejszych gatunków, obowiązują ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

6. Ustala się nakaz zachowania zadrzewień przydrożnych, zadrzewień przykościelnych i cmentarnych oraz innych wartościowych drzew i krzewów.

7. Ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

8. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji**.**

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

10. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie

z przepisami odrębnymi;

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

11. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

12. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu.

13. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

14. W zakresie urządzenia zieleni publicznej i prywatnej (w celu ochrony siedlisk i wsparcia gatunków migrujących ptaków), preferuje się stosowanie rodzimych gatunków roślin i krzewów, tj. dereń zwyczajny, bez czarny i koralowy, śliwa tarnina, cis, rokitnik, dzika róża, głóg.

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

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

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

18. Realizację zabudowy kubaturowej, należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

19. Przed realizacją zabudowy mieszkaniowej w strefie 50-150 m od granicy terenu cmentarza, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

20. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych dopuszcza się wprowadzenie roślinności o wielopiętrowej strukturze.

21. Dla oznaczonych na rysunku planu terenów, stanowiących działki ewidencyjne wchodzące w skład Wolińskiego Parku Narodowego, a zlokalizowanych 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 w odniesieniu do tych terenów, położonych jednocześnie w zasięgu obszarów Natura 2000, będą mogły być realizowane wyłącznie w zakresie, w jakim nie będą naruszały zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

22. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną, tj. Obszar Kulturowo - Krajobrazowy OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*" (obejmuje cały obszar planu) dla którego ustala się utrzymanie funkcji portów i przystani rybackich z właściwymi atrybutami lub nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym nawiązaniu do ich tradycyjnego wykorzystania; utrzymanie z wody i lądu ekspozycji historycznych dominant zespołów staromiejskich; ochrona i kształtowanie miejscowości nadmorskich poprzez: ochronę tradycyjnej zabudowy miejscowości nadmorskich oraz ochronę przestrzeni publicznej, do czasu ustalenia zasad ochrony, wprowadza się poprzez inne ustalenia planu:

1) ochronę walorów kulturowo-krajobrazowych;

2) utrzymanie i eksponowanie otwarć krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, tj.: Neogotycki kościół parafialny pw. MB Jasnogórskiej, wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-319 (decyzja nr DZ-4200/39/O/2007 z dnia 20.07.2007 r.) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrz oraz materiałów.

2. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić we współdziałaniu z odpowiednim organem ochrony zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W celu zachowania historycznego wyglądu budynków i obiektów o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), ujętych także w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wskazanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:

1) pensjonat położony przy ul. Głównej 14,

2) willa położona przy ul. Głównej 56,

3) żelbetowa konstrukcja, tzw. mostu nad ulicą Główną z 1937 r. będącego reliktem dawnej kolejki linowej łączącej cementownię z kopalnią kredy (nigdy nieukończonej),

4) budynek mieszkalny i gospodarczy, przy ul. Turkusowej 1, związany z działaniem cementowni,

5) budynek dawnych warsztatów cementowni usytuowanych, przy basenie portowym; ustala się:

1) współdziałanie z właściwym Organem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;

2) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

a) forma i proporcja bryły,

b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,

c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,

d) rodzaj detalu architektonicznego, w szczególności poprzez:

- nakaz zachowania istniejących elewacji z zachowaniem nadproży, płycin nad- i podokiennych, pilastrów, trójkątnych frontonów, gzymsów i cokołów,
- nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien skrzynkowych, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych,
- nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
- nakaz zachowania symetrii elewacji frontowych,
- nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną,
- nakaz pełnego zachowania żelbetowej konstrukcji, tzw. mostu nad ulicą Główną,
- zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu,
- zakaz nadbudowy obiektu,
- zakaz realizacji nowych lukarn,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
- dopuszczenie ocieplenia wyłącznie od wewnątrz budynków posiadających na elewacji detale architektoniczne,
- dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz dla pozostałych budynków, pod warunkiem zachowania lub przeniesienia historycznych form obramowań okiennych, gzymsów i detali elewacji,
- dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
- dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe, w tym turystyczne,
- dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend),
- dopuszczenie realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony zaplecza/ogrodu, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- dopuszczenie możliwości rozbudowy obiektu, wyłącznie od strony zaplecza, przy zastosowaniu parametrów i wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego,
- dopuszczenie instalowania na połaciach dachowych paneli fotowoltaicznych przy zachowaniu ich osiowości względem układu elewacji,

3) w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Organu Ochrony Zabytków.

4. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) Ochrona widoczności walorów krajobrazowych i widokowych panoramy wsi od strony Jeziora Wicko, z zabudową harmonijnie wpisaną w ukształtowanie terenu wzgórza, wznoszącego się od brzegu jeziora i z dominantą krajobrazową w postaci bryły zabytkowego kościoła, zlokalizowanego na szczycie wzgórza. Teren objęty ochroną konserwatorską, zapewniającą ekspozycję obszarów z określonych kierunków widokowych. **Strefa „E" – ochrony ekspozycji** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje strefę pomiędzy brzegiem Jeziora Wicko a ulicą Główną oraz pomiędzy granicą WPN a ulicą Portową, chroniona ustaleniami planu, dla której ustala się:

a) zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt Neogotycki kościoła parafialny pw. MB Jasnogórskiej,

b) zakaz lokalizacji wolnostojących wież o konstrukcji kratowej i jakichkolwiek subdominant, za wyjątkiem znaków nawigacyjnych,

c) zagwarantowanie właściwej wizury miejscowości Lubin od strony Zalewu Szczecińskiego;

2) Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, aleje a także zieleń o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru. **Strefa „K" – ochrony krajobrazu kulturowego** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje:

a) teren dawnego cmentarza przykościelnego w Lubinie - założonego w ok. pocz. XIX w. (część działki 114, obręb Lubin) - zlokalizowanego, po płn. stronie od Neogotyckiego kościoła parafialnego pw. MB Jasnogórskiej (oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu symbolem **ZC.2**), ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków,

b) dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Dobrej w Lubinie oznaczone zgodnie z rysunkiem planu), ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków; dla obu terenów cmentarzy, ustala się:

- zachowania i rewaloryzacji historycznych kompozycji układów zieleni, w tym historycznie ukształtowanych alei,
- zachowania kompozycji zieleni: rozplanowania i składu gatunkowego,
- zachowania składu gatunkowego i rytmu alei,
- w razie niezbędnych cięć sanitarnych - uzupełnienia tymi sami gatunkami w tym samym powtarzalnym rytmie i odległościach jak w pierwotnym układzie,
- zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;

5. Dla obszarów zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z ust. 4 ustala się:

1) współdziałanie z właściwym Organem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;

2) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z ust. 4, pkt.1;

3) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka zakładkowa.

6. Na terenie objętym planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W.I., W.II. i W.III., dla których ustala się:

a) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.I. pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej (Lubin, stan. 1, AZP 21-04/1, funkcja G, datowanego na WS - IX-XIIIw., Nr rej. 628, Decyzja: KI.I.6801/12/69 z dnia 10.12.1969 r.),wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną obowiązuje:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
- zachowanie istniejącego układu topograficznego;
- obowiązek wystąpienia o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu.

b) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.II. częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Lubin, stan. 6, AZP 21-04/6, funkcja C, datowanego na WS), dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

c) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: a.Lubin, stan. 2, AZP 21-04/2, funkcja O,x, datowanego na WS, SR, b.Lubin, stan. 3, AZP 21-04/3, funkcja O,Ix, datowanego na WS, SR, c.Lubin, stan. 4, AZP 21-04/4, funkcja Ix, datowanego na WS, d.Lubin, stan. 5, AZP 21-04/5, funkcja O, datowanego na O polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

7. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, stanowiących przestrzenie ogólnodostępne: tereny plaży nadmorskiej, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 12, w § 15 ust. 1 i § 29.

2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną - terenów obsługi komunikacji, ustala się:

1) zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych (z wyłączeniem terenów wchodzących w zakres pasa technicznego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) realizację zejść na plażę, o ile będzie taka możliwość, przy zagwarantowaniu bezkolizyjnego korzystania osobom niesprawnym.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w **§ 6 ust. 1 - ust.3** oraz w **§ 7**.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo (zgodnie z rysunkiem planu) w granicach pasa technicznego, który stanowi strefę wzajemnego oddziaływania morza i lądu; jest to obszar przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. W granicach pasa technicznego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne wymaga zgody odpowiednich organów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Teren pasa technicznego jest obszarem przeznaczonym pod wykonywanie prac związanych z ochroną brzegu morskiego oraz lokalizację różnych form umocnień brzegowych, w tym budowli hydrotechnicznych i systemu zabezpieczeń wybrzeża przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, infrastruktury technicznej, zjazdów technicznych i zejść na plażę oraz budowę ciągów komunikacyjnych dopuszczonych do realizacji zgodnie z ustaleniami planu.

4. W zakresie terenów wchodzących w granice pasa technicznego ustala się:

a) realizację przedsięwzięć poprzez przyjęcie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego,

b) zminimalizowanie lub zaniechanie wycinki roślinności brzegowej, która stanowi naturalne zabezpieczenie brzegu,

c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingowych,

d) zakaz wprowadzania nawierzchni twardej, za wyjątkiem terenów **KX.1** i **KDW.13**.

5. Teren pasa technicznego, z tytułu zapisów ustawy Prawo wodne, jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

6. W granicach pasa technicznego dopuszcza się realizację zabudowy hydrotechnicznej służącej ochronie brzegu po uzyskaniu zgód odpowiednich organów.

7. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

1) nakaz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych;

2) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegu;

3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów, oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem inwestycji obejmujących budowę urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej, na które należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne;

4) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

5) zakaz, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, nie dotyczy wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.

8. Na terenie plaży ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem tymczasowych obiektów o charakterze sezonowym, niepołączonych trwale z gruntem, związanych z obsługą plaży, na zasadach określonych w **§ 15**.

9. Części obszaru objętego planem (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

10. Dla obszaru opracowania planu wszelkie obiekty, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł; oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego. Oświetlenia planowanych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych widocznych od strony wody, powinny posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża.

11. Dla obszaru opracowania planu dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów oznakowania nawigacyjnego, w związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi.

12. Realizacja wszelkich przedsięwzięć nie może wpływać negatywnie na poprawną pracę oznakowania nawigacyjnego (nabieżnik Lubin - 2 stawy), w szczególności: znaki nawigacyjne nie mogą być przesłaniane od strony wody, zasilanie energetyczne znaków nawigacyjnych musi być zapewnione, nie można zakłócać synchronizacji znaków nawigacyjnych, za znakami nawigacyjnymi nie mogą znajdować się obiekty o intensywnym oświetleniu powodującym ograniczenie zasięgu świecenia świateł nawigacyjnych, powinna być zapewniona możliwość dokonywania przecinek roślinności przesłaniających znaki nawigacyjne, a także możliwość dostępu do znaków nawigacyjnych odpowiednich służb technicznych. Ponadto planowane zagospodarowanie, w granicach obszaru planu, nie może mieć negatywnego wpływu na prawidłowe funkcjonowanie toru żeglugowego zlokalizowanego na akwenie sąsiadującym z obszarem planu.

13. Dla nabieżnika Lubin - 2 stawy ustala się strefę ochrony wizury, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń roślinności wysokiej.

14. Na obszarze objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, do których należą obszary w granicach chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230 oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

15. Obszar planu w części - zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowany jest w granicach portu morskiego w Lubinie, dla której obowiązują przepisy odrębne.

16. Przed realizacją planowanej inwestycji, o której mowa w Dziale III, przepisach szczegółowych, w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, zgodnych z wskazanym przeznaczeniem terenu, ustala się:

1) nakaz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dostosowanych formą i zakresem niezbędnych badań do właściwej kategorii geotechnicznej;

2) nakaz opracowania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (w miejscach przewidywanych wykopów), dokumentującej poziomy wodonośne w poszczególnych warstwach geologicznych;

3) nakaz uwzględnienia przy sporządzeniu projektu budowlanego lub architektonicznego wytycznych ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wniosków wynikających z opracowanej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;

4) nakaz zastosowania technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.

17. W zagospodarowaniu terenów położonych w tzw. strefie sanitarnej cmentarza (określonej informacyjnie na rysunku planu), należy uwzględnić zakazy, nakazy i dopuszczenia, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315) - dalej zwanego rozporządzeniem w sprawie cmentarzy, w zakresie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach od 50 do 150 m odległości od czynnego cmentarza, w tym w zakresie podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

18. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

19. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

20. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej.

21. 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”.

22. 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, za wyjątkiem ujęć zlokalizowanych w strefie do 150 m od granicy terenu czynnego cmentarza.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Obszar planu nie obejmuje terenów będących w użytkowaniu Sił Zbrojnych RP, ani z nimi nie koliduje.

2. Zakaz realizacji obiektów rekreacji indywidualnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, a także: barakowozów, domków typu holenderskiego oraz innych obiektów o podobnej funkcji i formie architektonicznej.

Rozdział 8.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami pokazanymi na rysunku planu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;

2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;

3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 9.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDZ** i **KDD,** dla których ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 13**.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) podział na następujące klasy dróg:

- drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ,**

- drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,

- drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW,**

- piesze i pieszojezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX,**

- tereny komunikacji samochodowej (parkingi), oznaczone na rysunku planu symbolem **KS.**

b) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki dla nowych oraz dla części rozbudowywanych i nadbudowywanych poszczególnych obiektów:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

a) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym wolnostojącym,

b) 1 stanowisko, na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej,

c) 1 stanowisko, na każdy budynek rekreacji indywidualnej,

d) 1 stanowisko na każde 70 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,

e) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,

f) 1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyczne,

g) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej biur i administracji,

h) dla obiektów sportu i rekreacji 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej obiektu kubaturowego,

i) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych na terenach TP;

2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;

3) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu i/lub na powierzchni terenu;

4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji podziemnej, parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;

5) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby stanowisk postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

e) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych;

6) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg zbiorczych i dojazdowych, z wyłączeniem obszarów znajdujących się w granicach pasa technicznego, tj. wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.13**.

4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie **IT.1** oraz z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;

2) nakazuje się doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Głównej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;

3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;

4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;

6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

7) uwzględnienie i realizacja nowych studni publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych;

8) 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.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT.1 - IT.5;**

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompownii zlokalizaowanej na terenie oznaczonym symbolem **IT.1 - IT.5**;

4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;

5) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;

6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;

7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem **IT.1 - IT.5** oraz przy północnym krańcu ulicy Geodezyjnej w granicach użytku gruntowego RVI działki nr 128/5, obręb Lubin.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych

i roztopowych ustala się:

1) możliwość odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;

2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku takiej możliwości dopuszczenie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, nie będących terenami komunikacji;

3) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;

4) zakaz wprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów budynków do studni chłonnych oraz do zbiorników rozsączających (chłonnych) lub odprowadzania bezpośrednio na teren własny, na terenach położonych w pasie technicznym i w jego bezpośrednim sąsiedztwie będącym w granicach pasa ochronnego, tj. na obszarze pomiędzy granicą pasa technicznego a wyznaczoną linią zabudowy na terenach sąsiadujących;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;

6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

7) dopuszczenie realizacji instalacji z wykorzystaniem tzw. wody szarej;

8) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie

z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

9) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

10) na obszarach, gdzie nie występuje sieć kanalizacji deszczowej do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów dróg oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie właściwych urządzeń podczyszczających w zależności od ładunku zanieczyszczeń do indywidualnych systemów chłonnych.

4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);

2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;

3) dopuszczenie zasilania obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejacego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;

4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;

6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;

7) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne itp.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elktryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;

2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urzadzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT** oraz dla istniejących stacji nasłupowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;

4) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;

5) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;

6) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;

7) zakaz lokalizacji/realizacji zabudowy przeznaczonej na stały i czasowy pobyt ludzi, w granicach strefy oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV;

8) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;

9) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;

10) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

11) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących linii kablowych SN 15 kV i 0,4 kV;

12) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia,

oraz dostosowania źródła światła do kategorii drogi i wymaganego natężenia oświetlenia, a także stosowanie opraw ograniczających powstawanie tzw. zanieczyszczenia światłem;

13) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;

14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:

a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,

b) wbudowane w bryłę budynku;

15) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizaowane na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**;

16) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków lub wolnostojących;

17) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

1) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;

2) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;

3) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez inne tereny elementarne;

4) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych poza strefą E ochrony ekspozycji;

6) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

7) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);

8) ewentualne przełożenie elementów istniejącej infrastruktury lub skrzyżowania z nią należy uzgodnić z jej właścicielem.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadmi;

2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów

z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;

5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

3. Ustala się zakaz posadowienia obiektów tymczasowych innych niż wymienione w ust.2.

DZIAŁ III.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 12.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Dla terenu plaż, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PŻ.1** o powierzchni 1227 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny plaży,

2) przeznaczenie dopuszczalne: pod lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, tj:

a) przebieralni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego,

d) obiektów związanych z ratownictwem plażowym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu (obniżenia skarpy),

c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk,

d) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę,

e) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów o powierzchni do 50m^2 każdy oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę.

4) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.2 lit. b, najpóźniej do 30 września każdego roku;

5) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,

6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 1**;

7) zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **PŻ.1** położone jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7,**

b) dla terenu **PŻ.1**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6**;

8) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu **PŻ.1** z terenu **UT.1** oraz drogi wewnętrznej **KDW.1**, zgodnie z rysunkiem planu;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plaże. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plaże i zejścia/zjazdy na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,

b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,

c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji.

2. Dla terenu plaż, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PŻ.2** o powierzchni 640 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny plaży,

2) przeznaczenie dopuszczalne: pod lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, tj:

a) przebieralni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego,

d) obiektów związanych z ratownictwem plażowym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu (obniżenia skarpy), w granicach pasa technicznego,

c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk

d) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę,

e) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów o powierzchni do 50m^2 każdy oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę.

4) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.2 lit. b, najpóźniej do 30 września każdego roku;

5) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,

6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

7) zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **PŻ.2** położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7,**

b) dla terenu **PŻ.2**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6;**

8) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu: **PŻ.2** z terenu **KX.1** i **KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plaże. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plaże i zejścia/zjazdy na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,

b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,

c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji.

3. Dla terenu plaż, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PŻ.3** o powierzchni 517 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny plaży,

2) przeznaczenie dopuszczalne: pod lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, tj:

a) przebieralni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego,

d) obiektów związanych z ratownictwem plażowym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu (obniżenia skarpy),

c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk,

d) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę,

e) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów o powierzchni do 50m^2 każdy oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę.

4) pozostałe warunki zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.2 lit. b, najpóźniej do 30 września każdego roku;

5) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,

6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

7) zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **PŻ.3** położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7,**

b) dla terenu **PŻ.3**, położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6;**

8) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu: **PŻ.3** z terenu drogi wewnętrznej **KDW.3,** zgodnie z rysunkiem planu;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plaże. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plaże i zejścia/zjazdy na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,

b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,

c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.1a** o powierzchni 962 m^2 oraz **MN/U.1b** o powierzchni 1160 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: ustala się istniejący podział działek,

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.1a i MN/U.1b**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna dla terenu **MNU.1a** z terenu **KDW.5**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) obsługa komunikacyjna dla terenu **MNU.1b** z terenu **KDW.5** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.2** o powierzchni 13210 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowa - jednorodzinna, wolnostojąca,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.2** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.2** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.3** o powierzchni 2140 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) ustala się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

c) w strefie E ochrony ekspozycji:, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.3**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.2** i **KDW.8**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.4** o powierzchni 12197 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m^2,;

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **MN/U.4,** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,

b) teren **MN/U.4** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.7** i **KDD.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.5** o powierzchni 7731 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren od **MN/U.5** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8** i **KDD.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.6** o powierzchni 16251 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się następujące minimalne wielkości działek,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4**,

d) dla strefy **W.III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7**;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **MN/U.6,** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,

b) teren **MN/U.6** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8** i **KX.3**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.7** o powierzchni 28820 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się następujące minimalne wielkości działek,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren od **MN/U.7** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8 , KDW.9, KDD.3** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.7a** o powierzchni 1410 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2

a) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

b) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

c) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren od **MN/U.7a** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8** zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.8** o powierzchni 10567 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.8** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.9, KDD.3** i **KDW.10**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.8a** o powierzchni 1206 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.8a** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.9** o powierzchni 26700 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **MN/U.9** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,

b) teren **MN/U.9** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.3**, **KDW.10, KDW.11** i **KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.10** o powierzchni 10090 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.10** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.11** i **KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.11** o powierzchni 6439 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowa - jednorodzinna, wolnostojąca,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.11** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.12**, **KDD.3**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.12** o powierzchni 25720 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowa - jednorodzinna, wolnostojąca,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.12** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.12, KDD.3, KDD.6** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.13** o powierzchni 5288 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **MN/U.13** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.6**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.14** o powierzchni 12270 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) w strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

d) dla strefy **W.I** pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - na terenie **MN/U.14**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7,**

e) dla strefy **W.III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie **MN/U.14**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.14** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.6, KDZ.2 i KX.4**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.15** o powierzchni 9290 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi dydaktyczno-muzealne dla działki nr 111/2,

d) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

e) usługi zdrowia,

f) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t.,

c) w przypadku realizacji usług dydaktyczno-muzealnych dla działki nr 111/2 dopuszcza się wysokość do 9,5 m n.p.t dla obiektu wiatraka,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) , wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.16** o powierzchni 28150 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) dla budynków o walorach zabytkowych - na terenie **MN/U.16**, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7;**

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDD.4**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.17** o powierzchni 1424 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDW.15**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.18** o powierzchni 7444 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) w strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14, KDW.15, KDW.16** i **KDD.5**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.19** o powierzchni 2431 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2, za wyjątkiem terenów, dla których ustala się następujące minimalne wielkości działek;

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.16** i **KDD.5**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.20** o powierzchni 2474 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.5, KDD.5** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.21** o powierzchni 43370m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (pokrzewka jarzębata), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

d) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.21**, położony jest częściowo w granicach strefy sanitarnej 50 m od granic czynnego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.5, KX.6, KDD.5, KDW.17** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.22** o powierzchni 4081 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 700 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.22**, położony jest częściowo w granicach strefy sanitarnej 50 m od granic czynnego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.17** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.23** o powierzchni 1506 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.18, KDW.19** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.24** o powierzchni 937 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 700 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.19** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.25** o powierzchni 5885 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"Zachodniopomorski Pas Nadmorski", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21,**

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) obszarze na którym znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P36**, dla którego obowiązują wymogi zawarte w **§ 6 ust. 3,**

d) strefie **E** ochrony ekspozycji: należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

e) dla strefy **W.III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie **MN/U.25**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **MN/U.25** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.8** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.26** o powierzchni 33082 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **MN/U.26**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9,**

b) teren **MN/U.26**, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, w granicach której, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 12 i ust. 13**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KX.8**, **KDW.20, KDW.21** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

29. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.27** o powierzchni 60380 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) od strony WPN ustala się zakaz wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- balkony, wykusze,

- tarasy,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,2,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2;

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (gniewosz plamisty), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4**,

d) strefie **E** ochrony ekspozycji: w części terenu **MN/U.27,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

e) strefie **W.II** częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie **MN/U.27**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7,**

f) strefie od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza, przed realizacją zabudowy mieszkaniowej lub funkcji gastronomicznej, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **MN/U.27** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 20 m od granicy pasa technicznego, oraz w odległości 12 m na działce nr 80, zgodnie z rysunkiem planu,

b) teren **MN/U.27**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9,**

c) teren **MN/U.27**, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, w granicach której, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 12 i ust. 13**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.21** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zagwarantowanie dojazdu dla służb Urzędu Morskiego, do znaku nawigacyjnego położonego na terenie **IT.6**, poprzez działkę nr 81/1, na zasadach zgodnych z ustanowioną służebnością gruntową,

c) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.28** o powierzchni 15690m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) od strony WPN ustala się zakaz wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- balkony, wykusze,

- tarasy,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki, w przypadku zabudowy,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,5,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,2 m n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie **E** ochrony ekspozycji: w części terenu **MN/U.28,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

d) dla strefy **W.II** częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie **MN/U.28**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7,**

e) dla budynków o walorach zabytkowych - na terenie **MN/U.28**, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **MN/U.28** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 20 m od granicy pasa technicznego, zgodnie z rysunkiem planu,

b) teren **MN/U.28**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **M.1** o powierzchni 8376 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej,

b) usługi ogólne,

c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2,

d) usługi zdrowia, administracji,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m^2,

c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,

d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa:

a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) dla budynków o walorach zabytkowych - na terenie **M.1**, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: tereny, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.1** i **KDZ.1**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **M.2** o powierzchni 2111 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m^2,

c) usługi zdrowia, administracji, kultury,

d) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2,

c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) dla budynku o walorach zabytkowych - na terenie **M.2**, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: tereny, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.5** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **M.3** o powierzchni 2580 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m^2,

c) usługi zdrowia, administracji,

d) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2,

c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 15 m,

d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: tereny, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.6** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.1** o powierzchni 30790 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m^2,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) od strony terenu elementarnego **M.1** ustala się zakaz wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- balkony, wykusze,

- tarasy,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 50°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.1,** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,

b) teren **UT.1**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.1** i **KDZ.1**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

2. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.2a** o powierzchni 25384 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) usługi administracji,

f) usługi kultury,

g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek poprzez drogę **KDZ.2**;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**;

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.2a**, położonego częściowo w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, oraz w strefie 15 m od jego granicy,

- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6,**

b) dla terenu **UT.2a**, położonego częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.1** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

3. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.2b** o powierzchni 30532 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie na cały teren UT.2b, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) usługi administracji,

f) usługi kultury,

g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

i) dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą turystyki wodnej (przechowywanie sprzętu pływającego);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

d) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej 1000-1200 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego, w tym nowowydzielanych dróg wewnętrznych, ustala się 90° +/- 10°,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek poprzez drogę **KDZ.2**;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.2b**, położonego częściowo w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, oraz w strefie 15 m od jego granicy,
- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6,**

b) dla terenu **UT.2b**, położonego częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

4. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.3** o powierzchni 14760 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, z wyłączeniem: kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m^2,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) usługi administracji,

f) usługi kultury,

g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego,

e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.3**, położonego częściowo w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, oraz w strefie 10 m od jego granicy,
- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6;**

b) teren **UT.3**, położony jest częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.3, KDW.4** i **KDD.1**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

5. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.4** o powierzchni 3432 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 100 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: wysokość budynków do 9,5 m. n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 42 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

7) pozostałe warunki zabudowy:

a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego i ponownego podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2,

c) w przypadku połączenia działek w obrębie terenu elementarnego i ponownego podziału ustala się:

- minimalną szerokość frontu działki 16 m,

- kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.4,** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 10 m od granicy pasa technicznego,

b) teren **UT.4**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

6. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.5** o powierzchni 5408 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **UT.5,** położonego w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 10 m od granicy pasa technicznego,

b) teren **UT.5**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

c) teren **UT.5** położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.3** i **KDW.4**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

7. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.6** o powierzchni 18760 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2**,**

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 200 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 25 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **UT.6**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.5, KDW.6, KDD.1** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

8. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.7** o powierzchni 3156 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m^2,

b) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,45,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) **do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,**

b) **wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t,**

c) dla istniejących budynków, których parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabaryty i wysokość zabudowy przewyższają dopuszczalne w niniejszej Uchwale parametry i wskaźniki, dopuszcza się i zachowanie;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) **dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,**

b) **dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,**

c) **układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;**

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 50°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek

b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2, za wyjątkiem terenów,

c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **UT.7**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

9. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.8** o powierzchni 2093 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2**,**

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 40%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **UT.8**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.12**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

10. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem **UT.10** o powierzchni 3235 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pól namiotowych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi ogólne,

b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2,

c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi,

d) usługi sportu i rekreacji,

e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

g) utrzymanie placówki opiekuńczo wychowawczej - dom dziecka, do czasu przeniesienia placówki do nowego obiektu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2;

b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

c) strefie **E** ochrony ekspozycji, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **UT.10**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US.1** o powierzchni 699 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym: siłownia na wolnym powietrzu, plac zabaw i miejsce piknikowe wraz z zapleczem sanitarnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne: gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków**;**

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) **zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,**

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 10% powierzchni terenu elementarnego,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu elementarnego;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych;

8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek;

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

9) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie **E** ochrony ekspozycji**,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

10) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **US.1,** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.8** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

2. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US.2** o powierzchni 2597 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw i miejsca piknikowe wraz z zapleczem sanitarnym, świetlica, scena;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

b) sezonowe stanowiska postojowe**;**

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) **zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,**

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni terenu elementarnego,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,75,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu elementarnego;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 8,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek;

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie **E** ochrony ekspozycji**,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **US.2,** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDX.4** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

3. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US.3** o powierzchni 17730 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw i miejsca piknikowe z dopuszczeniem utrzymania istniejącej zabudowy oraz z wyłączeniem terenów wchodzących w zakres chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, na których ustala się:

a) utrzymanie istniejącej zieleni terenów otwartych,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,

c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk;

2) przeznaczenie dopuszczalne w ramach istniejącej zabudowy:

a) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

b) sezonowe stanowiska postojowe**;**

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla istniejących budynków, dopuszcza się i zachowanie istniejących, gabarytów, parametrów i wskaźników i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

b) zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej,

c) **zakaz** zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu;

4) pozostałe warunki zabudowy:

a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w obiektach kubaturowych,

b) dopuszcza się realizację platform i pomostów widokowych**;**

5) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) Obszarze siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 2,**

d) w strefie **E** ochrony ekspozycji**,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

e) dla strefy **W.I** pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7;**

7) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla części terenu **US.3** położonej w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy oraz jakiejkolwiek ingerencji w ukształtowanie terenu, za wyjątkiem lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,

- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6;**

b) teren **US.3,** położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

8) wymogi komunikacyjne:

a) o obsługa komunikacyjna z terenu **KX.4**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**; za wyjątkiem obszaru pasa technicznego i obszaru siedliska "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230;

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

4. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US.4** (wraz z wydzieleniem wewnętrznym **US.4a**) o powierzchni 2994 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, kąpieliska, w tym zakaz zabudowy kubaturowej. Na terenach chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

a) utrzymanie istniejącej zieleni terenów otwartych,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,

c) zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu,

b) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt.1 wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **US.4a**;

3) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek;

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

5) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) Obszarze siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 2,**

d) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Głowienka), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

e) strefie **E** ochrony ekspozycji: dla terenów **US,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

6) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenu **US.4**, (wraz z wydzieleniem wewnętrznym **US.4a**) położonego w granicach pasa technicznego: obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6,**

b) teren **US.4** (wraz z wydzieleniem wewnętrznym **US.4a**), położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7**,

7) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.13**, zgodnie z rysunkiem planu,

8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**;

§ 20. Dla terenów zabudowy usług administracji, oznaczonych symbolem **UA** o powierzchni 2342 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny usług administracji, z dopuszczeniem utrzymania istniejącej siedziby Straży Pożarnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod tereny usług kultury,

b) usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2,

c) usługi ogólne,

d) usługi zdrowia,

e) gastronomia;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 50°,

b) dopuszcza się dachy płaskie**,**

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 120 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1;**

11) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.14** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 21. Dla terenu zabudowy usług kultury, oznaczonego symbolem **UK** o powierzchni 2342 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług kultury – obiekty sakralne (kościół), cmentarz przykościelny (nieczynny), miejsce pamięci,

2) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) w rejestrze zabytków, tj. Neogotycki kościół parafialny pw. MB Jasnogórskiej, wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-319 (decyzja nr DZ-4200/39/O/2007 z dnia 20.07.2007 r.) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrz oraz materiałów, dla którego wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z ustaleniami **§ 7** oraz za pozwoleniem właściwego Organu Ochrony Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

c) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

d) obszarze n a którym znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P35,** dla którego obowiązują wymogi zawarte w **§ 6 ust. 3,**

e) w strefie **K** ochrony krajobrazu kulturowego (zgodnie z rysunkiem planu) należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

3) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.5** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **U.1** o powierzchni 528 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi administracji,

b) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie **E** ochrony ekspozycji**,** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **U.1**, położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.2** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

2. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **U.2** o powierzchni 757 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi administracji,

b) usługi związane z obsługą cmentarza (kwiaty, znicze, nagrobki);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t.;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100 m^2,

b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;

8) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów i budynków znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1**,

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: teren **U.2**, położony jest, w granicach strefy sanitarnej 50 m od granic czynnego cmentarza, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDW.17** i **KX.6**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 23. Dla terenów zabudowy portowej, oznaczonego symbolem **TP** o powierzchni 18400 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi portowe i administracji, w tym: lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu i przystani morskiej, w tym na potrzeby rybołówstwa, żeglugi, sportów wodnych, turystyki i innych związanych funkcjonalnie z akwenami morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi towarzyszące funkcji portu i przystani,

b) usługi handlu, w tym handlu hurtowego dla sprzedaży produktów rybołówstwa, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,

d) obiekty techniczne i administracyjne,

e) hale magazynowe,

f) nieuciążliwe rzemiosło,

g) mieszkaniowej (na potrzeby dozoru i zakwaterowania),

h) lokalizacja obiektów pełniących funkcje kulturalno-oświatowe (muzea, skanseny, edukacja,

i) lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych na potrzeby żeglugi w tym stacji paliw,

j) lokalizacja parkingów, placów manewrowych i składowych;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni terenu elementarnego,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki, w przypadku gdy dotychczasowa powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 20%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;

4) zasady zagospodarowania nabrzeży portowych znajdujących się na terenie **TP:**

a) wzdłuż stanowisk cumowniczych należy zostawić wolne przejście tworzące ścieżkę cumowniczą o szerokości nie mniejszej niż 1,2 m licząc od krawędzi odwodnej nabrzeża,

b) dopuszcza się możliwość przebudowy nabrzeży,

c) dopuszcza się wzdłuż nabrzeży lokalizację punktów zasilania energetycznego, dostawy wody oraz zrzutu ścieków dla potrzeb jednostek pływających;

5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynku do 12,0 m. n.p.t.;

6) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:

a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,

b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,

c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,

d) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;

8) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację znaków i urządzeń nawigacyjnych o parametrach i rodzaju konstrukcji, zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi dla tego typu urządzeń,

b) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych, dla urządzeń biurowych, administracyjnych i gastronomicznych oraz handlowych;

9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działek,

b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2500 m^2,

c) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m,

d) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° ,

e) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

10) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

a) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w § 6 ust. 21,

b) dla terenów i budynków znajdujących się w Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) dla budynku o walorach zabytkowych - na terenie **TP**, zgodnie z rysunkiem planu; należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7;**

11) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **TP**, położony jest częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

b) teren **TP**, położony jest częściowo w granicach terenu portu morskiego, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 14;**

12) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.1**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie

z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 3**;

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

§ 24. Dla terenów zieleni parkowej, urządzonej, oznaczonej symbolem **ZP.1** o powierzchni 285 m^2, **ZP.2** o powierzchni 32870 m^2, **ZP.3** o powierzchni 909 m^2, **ZP.4** o powierzchni 3995 m^2, **ZP.5** o powierzchni 6883 m^2, **ZP.6** o powierzchni 1493 m^2ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej i nieurządzonej**,**

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) dopuszcza się realizację jednego szaletu publicznego, o parametrach zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 3,0 m, za wyjątkiem terenu **ZP.1, ZP.5** i **ZP.6,**

c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,

e) dla terenu **ZP.5** ustala się utrzymanie zieleni leśnej w granicach użytku gruntowego LsVI,

f) na terenie **ZP.5** w granicach użytku gruntowego RVI działki nr 128/5, obręb Lubin dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków przy północnym krańcu ulicy Geodezyjnej;

3) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze, na którym, znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P32-P33**, dla którego obowiązują wymogi zawarte w **§ 6 ust. 3**

c) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

d) Obszarze siedlisk przyrodniczych: "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230 (część terenu ZP.3 i część terenu ZP.4), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 2**,

e) granicach stanowiska chronionych gatunków flory (Bluszcz pospolity) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **ZP.2**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

f) w strefie **E** ochrony ekspozycji (teren **ZP.3** i teren **ZP.4**), należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

4) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenów **ZP.2, ZP.3** i **ZP.4** położonych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej w strefie 15 m od granicy pasa technicznego,

b) tereny **ZP.3, ZP.4 i ZP.6** położone są w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

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

§ 25. 1. Dla terenów cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC.1** o powierzchni 5069 m^2, **ZC.2** o powierzchni 8863 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: cmentarz (nieczynny), miejsce pamięci**,**

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

c) zachowanie istniejących wartościowych drzew;

d) ustala się nakaz zachowania reliktów dawnych nagrobków z dopuszczeniem utworzenia Lapidarium;

3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości;

4) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów **ZC.1** i **ZC.2** znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) strefie **K** ochrony krajobrazu kulturowego (zgodnie z rysunkiem planu) należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4;**

5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

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

2. Dla terenów cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC.3** o powierzchni 12168 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: istniejący cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi - założony w 1918 r., wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków**,**

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

c) zachowanie istniejących wartościowych drzew;

3) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych: Wyznacza się strefę sanitarną 50 m od granic czynnego cmentarza (zgodnie z rysunkiem planu), w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;,

4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości;

5) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenu **ZC.3** znajdującego się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (świergotek łąkowy), zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

d) obszarze na którym znajduje się pomnik przyrody oznaczony symbolem **P31**, dla którego obowiązują wymogi zawarte w **§ 6 ust. 3;**

6) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.5** poprzez teren **KS**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, na sąsiadującym terenie **KS**;

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

§ 26. Dla terenów zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczonej symbolem: **TO.1** o powierzchni 3639 m^2, symbolem **TO.2** o powierzchni 451 m^2, symbolem **TO.3** o powierzchni 748 m^2, **TO.4** o powierzchni 839 m^2, symbolem **TO.5** o powierzchni 42580 m^2, symbolem **TO.6** o powierzchni 34249 m^2, symbolem **TO.7** o powierzchni 70291 m^2 , **TO.8** o powierzchni 2859 m^2, symbolem **TO.9** o powierzchni 36811 m^2, symbolem **TO.10** o powierzchni 16387 m^2, **TO.11** o powierzchni 24985 m^2 ustala się:

1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością**,**

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,

d) zachowanie istniejących wartościowych drzew;

3) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1,**

c) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Głowienka) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **TO.2** i **TO.3**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

d) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Ohar) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **TO.2** i **TO.5**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

e) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Zaskroniec zwyczajny) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **TO.5**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

f) granicach stanowiska chronionych gatunków fauny (Pokrzewka jarzębata i Dziwonia) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **TO.7**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

g) granicach stanowiska chronionych gatunków flory (Bluszcz pospolity) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **TO.5**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

h) granicach stanowiska chronionych gatunków flory (Rokitnik zwyczajny) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **TO.7**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 4,**

i) strefie **E** ochrony ekspozycji: od terenu **TO.5** do terenu **TO.7**, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 4,**

j) dla strefy **W.I** pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej - na terenie **TO.6**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7,**

k) dla strefy **W.III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - na terenie **TO.5** i **TO.7**, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 7 ust. 7**;

4) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenów od terenu **TO.1** do terenu **TO.5** położonych w całości, oraz od terenu **TO.6** do terenu **TO.7** położonych częściowo w granicach pasa technicznego:

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy nadziemnej i podziemnej, za wyjątkiem realizacji znaków nawigacyjnych, obiektów hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,

- obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6,**

b) dla terenów **TO.6** i **TO.7**, położonych częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**,

c) tereny od terenu **TO.1** do terenu **TO.7** położone są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7,**

d) dla terenu **TO.7** położonego częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 12 i ust.13;**

5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13** z wyłączeniem możliwości realizacji podziemnej infrastruktury technicznej na obszarach chronionych siedlisk przyrodniczych określonych **§ 6**.

§ 27. Dla terenów zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczonego symbolem **WPN.1** o powierzchni 2844 m^2, **WPN.2** o powierzchni 16139 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: zgodnie z ustaleniami Planu ochrony lub zadań ochronnych,

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

c) zachowanie istniejących wartościowych drzew,

d) dla terenów **WPN** ustala się: utrzymanie szaty roślinnej zgodnie z ustaleniami Planu ochrony lub zadań ochronnych;

3) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenów znajdujących się w:

a) Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*", zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 21**,

b) Obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 na którym, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust.1;**

4) pozostałe zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

a) teren **WPN.1** położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 7,**

b) dla terenu **WPN.1**, położonego w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 9**;

c) dla terenów **WPN.1 i WPN.2** należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 6 ust. 20**;

5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział 13.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 14.
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDD, KDW** i **KX,** ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

2) parametry dróg, w szczególności: szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie

z przepisami odrębnymi wg poszczególnych kategorii dróg,

3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 13**;

2. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KS**, o powierzchni 2400 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji samochodowej - parking;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,

b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji obiektu obsługi (portierni, stróżówki, WC) o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 100 m^2, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także tymczasowych lokalizacji usług związanych z obsługą cmentarza (kwiaty, znicze),

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu,

e) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej nieprzepuszczalnej;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ.2,** ustala się nakaz uwzględnienia wymogów zawartych w **§ 7,** dla obiektu o walorach zabytkowych - żelbetowej konstrukcji tzw. mostu nad ulicą Główną, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**, ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z **§12 ust.3, pkt.5**.

6. W granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **KDD.6** występuje nieznaczna część siedliska przyrodniczego 1230 *"Klify na Wybrzeżu Bałtyku"* które podlegają ochronie zgodnie z **§6 ust.2**.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW**, w miarę możliwości dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z **§12 ust.3, pkt.5 i pkt.6**, za wyjątkiem ciągów komunikacyjnych położonych w granicach pasa technicznego.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW.13,** położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6.**

9. Dla terenu **KDW.21** położonego częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 12** i **ust. 13.**

10. Ciągi piesze i pieszojezdne, oznaczone symbolami **KX.1 - KX.8** należy wykonać z zastosowaniem nawierzchni twardej, utwardzonej, przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

11. Dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KX.1,** położonego w granicach pasa technicznego, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, zgodnie z którymi należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 2-6.**

12. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania skarpy podczas realizacji ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KX.1.**

Rozdział 15.
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: **IT.1** o powierzchni 1065 m^2, **IT.2** o powierzchni 145 m^2 **IT.3** o powierzchni 74 m^2, **IT.4** o powierzchni 170,5 m^2 , **IT.5** o powierzchni 28,5 m^2, **IT.6** o powierzchni 44 m^2, **IT.7** o powierzchni 13 m^2, **IT.8** o powierzchni 13 m^2 , ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) pod tereny infrastruktury technicznej trafostacje i przepompownie ścieków,

b) teren **IT.1** stanowi w całości strefę ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody,

c) teren **IT.6** stanowi znak nawigacyjny nabieżnika "Lubin" (stawa dolna),

d) teren **IT.7** stanowi znak nawigacyjny nabieżnika "Lubin" (stawa górna);

2) przeznaczenie dopuszczalne: pod tereny zieleni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

c) dla terenów **IT.6** i **IT.7** stanowiących znaki nawigacyjne nabieżnika, obowiązują ustalenia zawarte w **§9 ust. 12** i **ust.13**;

4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

1) dla terenów plaż, oznaczone na rysunku planu symbolem **PŻ** - 0%;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** - 20%;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M** - 20%;

4) dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**- 30%;

5) dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**- 10%;

6) dla terenów zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA** - 10%;

7) dla terenów zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK** - 10%;

8) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** - 30%;

9) dla terenów zabudowy portowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TP**- 30%;

10) dla terenów zieleni parkowej urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** - 0%;

11) dla terenów zieleni cmentarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**- 0%;

12) dla terenów zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**- 0%;

13) dla terenów zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WPN** - 0%;

14) dla terenów dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **KDZ** – droga klasy zbiorczej - 0%;

b) **KDD –** droga klasy dojazdowej - 0%;

15) dla terenów publicznie dostępnych ciągów pieszych i pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** - 0%;

16) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** - 0%;

17) dla terenów y komunikacji samochodowej -parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** - 0%;

18) dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT** - 0%.

§ 32. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 34. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Iwona Czyż

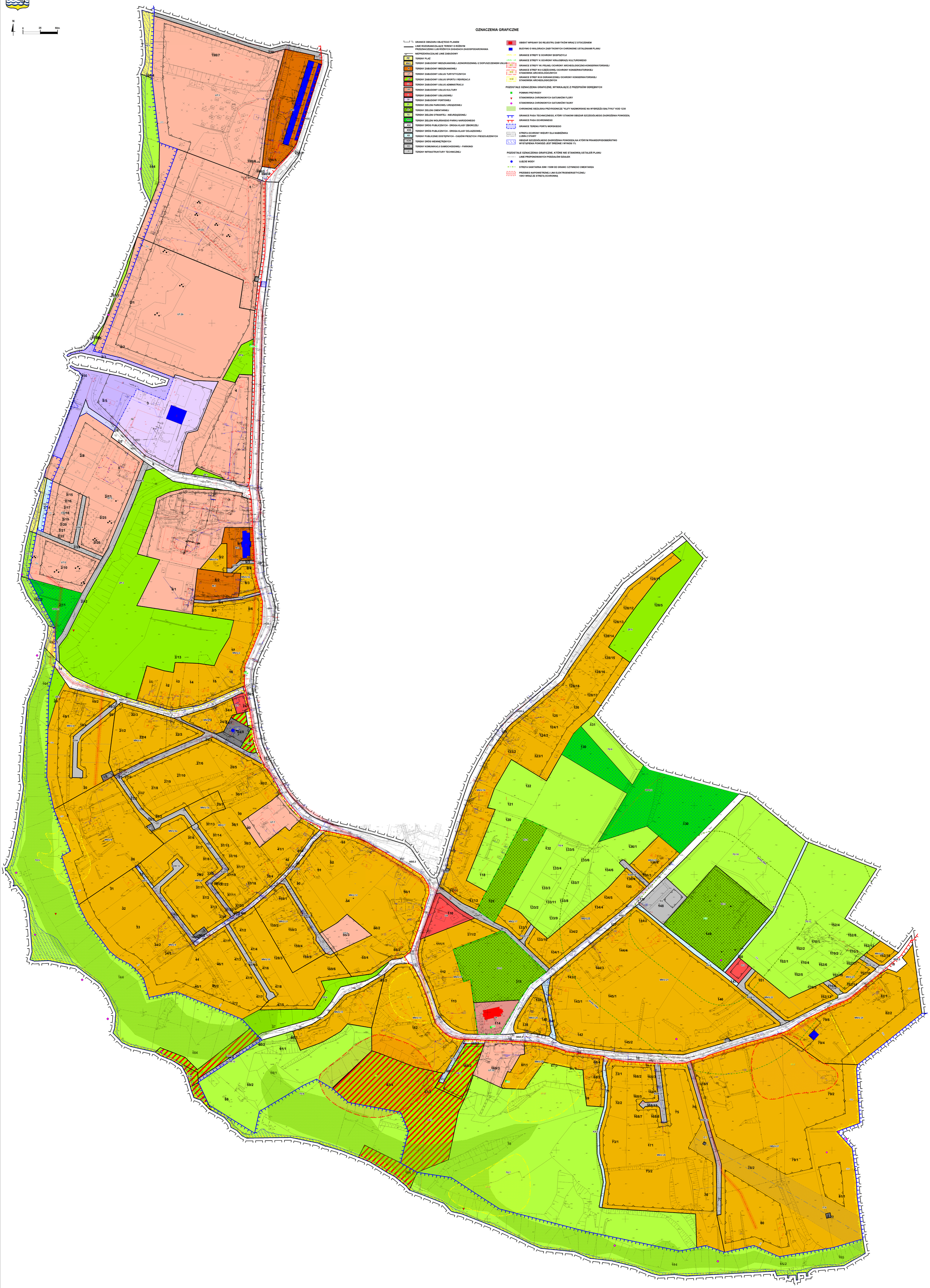
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/122/25
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 marca 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU LUBIN ORAZ CZĘŚCI OBRĘBU WAPNICA, GMINA MIĘDZYZDROJE

SKALA 1:1000

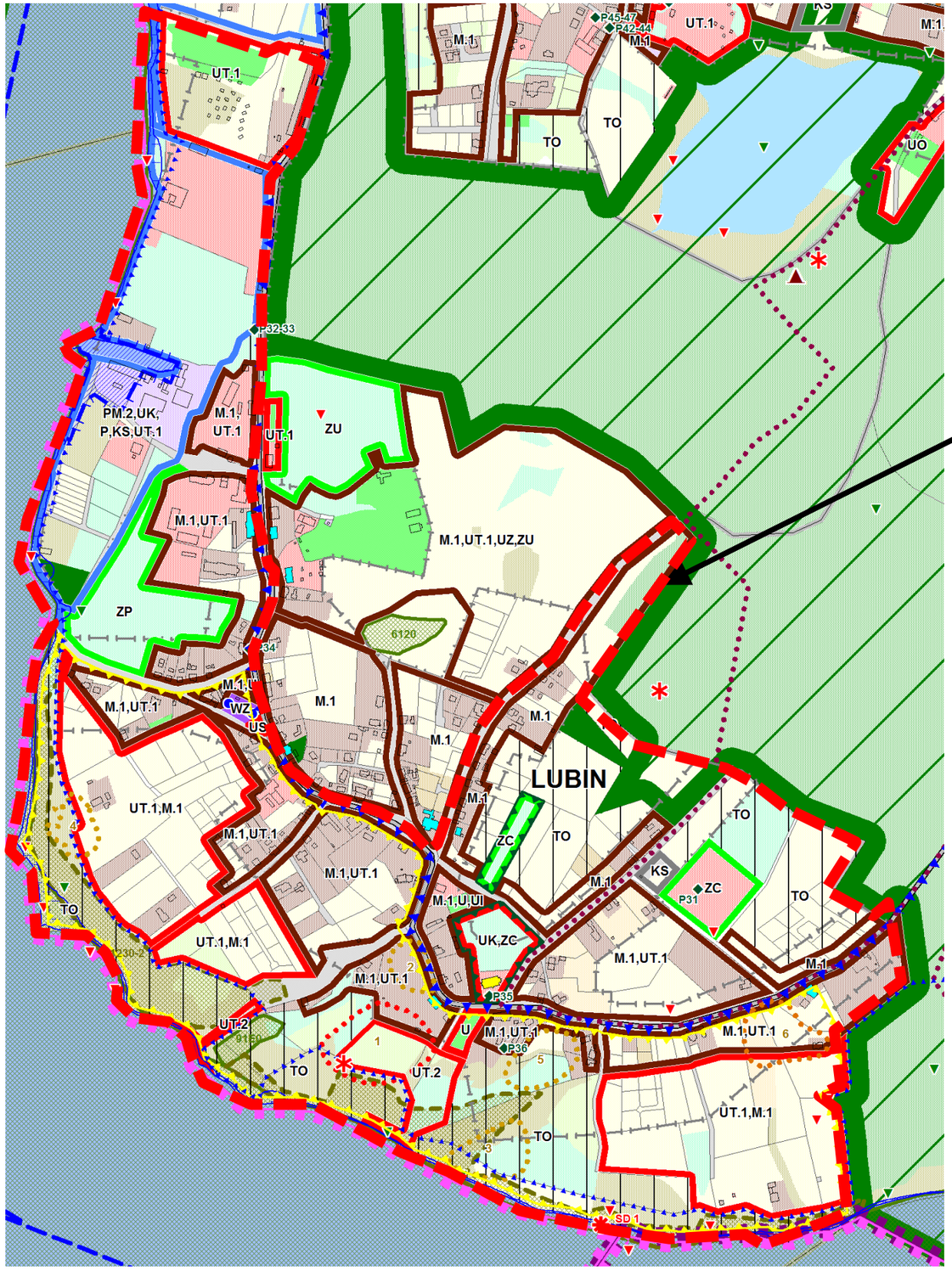
N

0 25 50m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/122/25
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 marca 2025 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje



SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIERZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO

- SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ROŚLIN

PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY

- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (5)
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE - KLIF NADZALEWOWY W LUBINIE

7. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "W I" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW)
- PARK ZABYTKOWY
- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PORTÓW MORSKICH I PRZYSTANI
- TERENY ZAMKNIĘTE

1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- MIĘDZYZDROJE — SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- WAPNICA — POZOSTAŁE MIEJSCOWOŚCI

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRZYSTANI MORSKICH
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

- M, M.1 — M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE MIASTA (ZABUDOWA JEDNO - I WIELORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRODOWA); M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
- UTH — TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- UT, UT.1, UT.2 — UT - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARZE MIASTA; UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBS; UT.2 - TERENY OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK — TERENY USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA
- UA — TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UH — TERENY USŁUG HANDLU
- US — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UZ — TERENY USŁUG ZDROWIA
- UI — TERENY USŁUG INNYCH
- RLU — TERENY ADMINISTRACJI LEŚNEJ

6. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- WPN — WOLIŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- P54 — POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (54)

OBSZARY NATURA 2000

- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/122/25
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130[1]) w związku z do art. 52 i art. 66 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ustaw z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz.1688), rozstrzyga, się, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 04 września 2023 r. – do dnia 25 września 2023 r. wniesiono w ustalonym terminie, tj. do dnia 10 października 2023 r. – 92 uwagi zgodnie z wykazem uwag, w tym 35 wieloaspektowych, stanowiących integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Burmistrz rozpatrzył wszystkie uwagi złożone do pierwszego wyłożenia w dniu 30 października 2023 r.

§ 3. Rada Miejska w Międzyzdrojach podtrzymuje wcześniejsze rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów i nie uwzględnia, zgodnie z rozstrzygnięciem **§ 4.** uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zostały uznane przez Burmistrza Międzyzdrojów jako nieuwzględnione, przyjmując jednocześnie poniższe uzasadnienie jej nieuwzględnienia.

§ 4. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag: zgodnie z poniższym zestawieniem tabelarycznym, stanowiącym wykaz złożonych uwag do pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi złożone w terminie										
1	10.10.2023	Jarosław C. oraz 17 osób podpisanych na liście pod uwagą	1.Nadanie przeznaczenia dla dz. nr 37/21 i 37/20 jako drogi dojazdowe do działek położonych przy ul, Wodnej (37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8, 29/1, 28/2) (…) 2. Poprowadzenie zwiększonego ruchu doprowadzi do pogorszenia bezpieczeństwa, brak kontroli szybkości przez policję powoduje zagrożenia poruszania się pieszych i rowerzystów (…) 3. Skutkiem nadania przeznaczenia działki nr 37/21 i 37/20 jako drogi dojazdowej będzie pogorszenie komfortu życia.	dz. nr 37/21 i 37/20	tereny komunikacyjne oznaczone symbolem KDD.8 i KDD.9 jako drogi dojazdowe		nieuwzględniona			Działki o numerach 37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8 nie są położone przy ulicy Wodnej lecz przy ulicy Wikingów (droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.9, zakończona obecnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym – placem do nawracania. Nie można zatem ww. działek pozbawić dostępu do drogi. Działki o numerach 29/1, 28/2 pierwotnie posiadały obsługę komunikacyjną z ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX.2, jednak w toku uzgadniania Zarząd Dróg Miejskich nakazał wydłużyć drogę KDD.8 aż do drogi KDD.9 tworząc tym samym jeden ciąg komunikacyjny.

[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz. 1907, poz.1940.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	10.10.2023	Jarosław C. Aleksandra K.-C.	1.Nadanie przeznaczenia dla dz. nr 37/21 i 37/20 jako drogi dojazdowe do działek położonych przy ul, Wodnej (37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8, 29/1, 28/2) (…)	dz. nr 37/21 i 37/20	tereny komunikacyjne oznaczone symbolem KDD.8 i KDD.9 jako drogi dojazdowe		nieuwzględniona			1.Wyjaśnienie j.w.
			2. na podstawie wydanej decyzji nr 2/10 z 14.01.2010 ustalono dla dz. nr 37/3 i 37/4 obowiązującą linię zabudowy w odległości 5 m od granicy działki drogowej, co stanowi „niesprawiedliwość społeczną" w stosunku do innych nieruchomości, których wejścia do budynków znajdują się średnio 20 m od drogi.	dz. nr 37/3 i 37/4	MN/U.8 – teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieprzekraczalna linia zabudowy		nieuwzględniona			2. uwaga bezprzedmiotowa – plan nie ustala dla terenu MN/U.8 obowiązującej linii zabudowy tylko linię nieprzekraczalną, co pozwala de facto sytuować zabudowę w dowolnej odległości od drogi, nieprzekraczając jednak tej linii w kierunku ulicy. (uwaga odnosi się do wydanej uprzednio decyzji o warunkach zabudowy)
			3. Poprowadzenie zwiększonego ruchu doprowadzi do pogorszenia bezpieczeństwa, brak kontroli szybkości przez policję powoduje zagrożenia poruszania się pieszych i rowerzystów (…) Dostęp do działek 37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8, 29/1, 28/2 możliwy jest z ul. Wodnej, tym samym wnioskujemy o nieustanawianie przeznaczania dz. nr 37/21 i 37/20 jako drogi dojazdowej do ww. działek. W załączeniu proponowane rozwiązanie komunikacyjne w ciągu ulicy Wikingów.	dz. nr 37/21 i 37/20	tereny komunikacyjne oznaczone symbolem KDD.8 i KDD.9 jako drogi dojazdowe		nieuwzględniona			3. działka drogowa nr 37/20 kończy się obecnie placem do nawracania, przy granicy działki nr 29/1 – tym samym obsługuje ona obecnie działki o numerach 37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8 i brak nawierzchni na tym odcinku nie zmienia tego faktu. Zaproponowane przez składających uwagę rozwiązanie wiązałoby się z budową dwóch placów do nawracania zrealizowanych kosztem działek o numerach 37/8 i 37/9 lub 37/15 i 37/16.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	09.10.2023	Step By Step Frukacz Podliński S.K. ul. Portowa 16 Świnoujście	1.wniosek o zmianę przeznaczenia z funkcji TO.1 na PŻ.1 wskazanie przekroczenia władztwa planistycznego oraz nieuzasadnione, niezgodne z zasadą proporcjonalności niecelowe ograniczenie prawa własności nieruchomości i swobody prowadzenia działalności gospodarczej w postaci ograniczenia zabudowy działki oraz sposobu jej użytkowania sugestia niezgodności ze studium	dz. nr 154	tereny zieleni otwartej - nieurządzonej oznaczone symbolem TO.1		nieuwzględniona			W pierwotnej wersji projektu teren działki nr 154 był przeznaczony pod teren plaży, jednak w trybie uzgodnienia Urząd Morski w Szczecinie nakazał (pismem znak GPG-I.60223.7.11.22.EW(11) z dnia 18.01.2023 pkt 5) „ograniczenie obszaru plaży do małego fragmentu w części północnej stanowiącego część istniejącej plaży położonej poza obszarem objętym planem, włączenie pozostałej części terenu do terenu TO” Jak wynika z powyższego wyjaśnienia zarzut przekroczenia władztwa planistycznego jest przedwczesny i użyty zbyt pochopnie, bez jakiejkolwiek próby wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Na rysunku studium pas wybrzeża oznaczony jest kolorem jasnoniebieskim „zadrzewienia i zakrzaczenia”, które można pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, natomiast w Kierunkach zagospodarowania obszaru VII Zespół miejscowości Wicko, Wapnica, Lubin jest zapisane m.in. „urządzenie plaży w Wapnicy, budowa dojścia i urządzenie plaży w Lubinie”
			2.wniosek o usunięcie linii zabudowy od strony pasa technicznego wskazanie przekroczenia władztwa planistycznego (j.w.)	dz. nr 1/1	§2 ust. 2 pkt 2 pkt 5) Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych: 5) granica pasa technicznego, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;		nieuwzględniona			Ustalenie linii zabudowy w odległości 15 m od granicy pasa technicznego dla nadziemnych i podziemnych części budynku jest warunkiem wskazanym przez dział Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego i tym samym niezbędnym wymogiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia z tym organem. Jak wynika z powyższego wyjaśnienia zarzut przekroczenia władztwa planistycznego jest przedwczesny i użyty zbyt pochopnie, bez jakiejkolwiek próby wyjaśnienia zaistniałej sytuacji.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3. wniosek o zmianę definicji kalenicy dachu na: „najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego” dla składającego uwagę wskazana definicja jest niezrozumiała czy chodzi o najwyższą, czy najdłuższą krawędź dachu.	cały obszar	§ 3. pkt 8 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego		nieuwzględniona			Definicja sformułowana jest z rozmysłem dla określenia „prostopadłości” lub „równoległości” usytuowania budynku względem ulicy, ponieważ mogą istnieć przypadki, gdy budynek w kształcie np. litery L lub litery T posiada dwie kalenice położone na tej samej wysokości, wówczas o prostopadłości” lub „równoległości” usytuowania budynku względem ulicy będzie decydować dłuższa kalenica.
			4. wniosek o powołanie się na normę obowiązującą	cały obszar	§ 3. pkt 15 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;		nieuwzględniona			Definicja sformułowana jest z rozmysłem ponieważ odniesienie w treści do „zgodności z przepisami odrębnymi” jest niejednoznaczne, w przypadku, gdy obowiązuje więcej niż jedna reguła, (obecnie obowiązują 3) stąd przywołano konkretną Normę (temat był już omawiany ze służbami wojewody przy innych planach miejscowych)
			5. wniosek o przyjęcie definicji powierzchni zabudowy spójnej z obowiązującymi przepisami tj. normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzeniem DZ.U.2022.1679 wniosek o zmianę definicji w odniesieniu do części niewystających ponad teren projektowany, a nie jak określono w definicji teren rodzimy	cały obszar	§ 3. pkt 16 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu wraz z tarasami na gruncie, z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop.		nieuwzględniona			Definicja sformułowana jest z rozmysłem ponieważ bardzo często projektanci nadsypują teren, co powoduje powstanie zabudowy o wysokości znacznie wyższej niż wynikała z pierwotnych założeń urbanistów wskazanych w celu zachowania ładu przestrzennego i spójności z otaczającym krajobrazem. Ponadto przy wskazaniu terenu rodzimego, dla którego rzędne wskazane są na podkładzie mapowym łatwiej jest ocenić, czy zrealizowany budynek przekracza maksymalną wysokość określoną w planie, czy nie. Nadmienia się, że zgodnie przytoczoną przez wnioskodawcę definicją kondygnacji podziemnej „zagłębionej co najmniej w połowie jej wysokości” wystarczy, że inwestor zrealizuje kondygnacje na poziomie gruntu rodzimego, następnie obsypie ja do połowy jej wysokości ziemią i w ten sposób zamiast planowanych 3 kondygnacji nadziemnych uzyska w ten sposób 4, nie licząc tej pierwszej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			6.w definicji usług turystycznych brak jest hotelu – brak tej funkcji powoduje ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości	cały obszar	§ 3. pkt 21 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć pensjonaty, domki kempingowe, schroniska, z wyłączeniem: barakowozów i domków typu holenderskiego		nieuwzględniona			Wprowadzenie funkcji hotelowej byłoby niezgodne ze studium, ponieważ hotele wymienione są w kierunkach zagospodarowania dla terenów UT (s.112 studium) natomiast dla terenów UT.1 (s.113 studium) „zabudowy usług turystycznych na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta" funkcja hotelowa nie jest już literalnie wskazana.
			7.wniosek o dopuszczenie odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych z powierzchni utwardzonych, takich jak chodniki, place zabaw, boisko na przylegający teren zieleni urządzonej wniosek o dopuszczenie „błękitno-zielonej infrastruktury", zalecana jako najlepsza forma retencji w odpowiedzi na zmiany klimatu	cały obszar	§ 13. ust. 3 pkt 4 zakaz wprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów budynków do studni chłonnych oraz do zbiorników rozsączających (chłonnych) lub odprowadzania bezpośrednio na teren własny, na terenach położonych w pasie technicznym i w jego bezpośrednim sąsiedztwie będącym w granicach pasa ochronnego, tj. na obszarze pomiędzy granicą pasa technicznego a wyznaczoną linią zabudowy na terenach sąsiadujących § 13. ust. 3 pkt 9 nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi)		nieuwzględniona			zapis pkt 4 odnosi się wyraźnie do pasa technicznego i jego bezpośredniego sąsiedztwa – chodzi o niedopuszczenie do punktowego przekroczenia chłonności gruntu w ilości wody wyższej niż naturalne opady, co mogłoby doprowadzić do utraty stabilności krawędzi klifów, po których krawędzi przebiega granica pasa technicznego – zamieszczony w uchwale zapis jest wynikiem uzgodnień zarówno z Urzędem Morskim jak i RDOŚ. ponadto wspomniane w uwadze place zabaw i boisko nie są terenami komunikacyjnymi, a ich nawierzchnia może być przepuszczalna. Wody opadowe z terenów komunikacyjnych mogą zawierać m.in. substancje ropopochodne i pochodzące z mechanicznego zużycia opon i klocków hamulcowych, stąd obowiązek podczyszczenia tych wód przed odprowadzeniem ich do odbiornika – zamieszczony w uchwale zapis jest wynikiem uzgodnień z Wodami Polskimi RZGW
			8.wniosek o usunięcie ograniczenia powierzchni sprzedaży w usługach handlu, ponieważ nie ma tego w studium	UT.2	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) przeznaczenie dopuszczalne: b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2		nieuwzględniona			To, że jakiś parametr nie jest ograniczony w studium nie oznacza, że może wynosić nieskończoność. Powierzchnia sprzedaży jest zdefiniowana w art. 2 pkt 19 opizp a art. 10 ust 3a tejże ustawy wskazuje, ze jeżeli powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000 m^2 w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. Ograniczenie do 200 m^2 powierzchni sprzedaży w funkcji handlowej jako uzupełniającej funkcje usług turystycznych jest celowe, gdyż w przeciwnym przypadku musiałby to być obiekt o funkcji podestowej usług handlu i wydzielony liniami rozgraniczającymi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			9.wniosek o zwiększenie wysokości do 12,0 m n.p.t., składający uwagę sugeruje brak zgodności ze studium, twierdząc, ze dla terenów P (tereny produkcyjno – składowo – magazynowe studium dopuszcza 12 m, a działki nr 1/1 i 154 [*będące własnością wnioskodawcy- red*] położone są na obszarze opisanym PM.2, UK, P, KS, UT.1	dz. 1/1	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,		nieuwzględniona			Dla terenów UT.1 studium dopuszcza wysokość 9,5 m n.p.t. –<u>zgodność ze studium jest zachowana</u> To, że dwie działki, należące do wnioskodawcy położone są na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu, ponieważ np. funkcja portowa występuje jedynie w centralnej części tego obszaru. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia" studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu, dlatego teren usług turystyki o maksymalnej wysokości do 9,5 m nie może być jednocześnie terenem produkcyjno-magazynowym o wysokości zabudowy do 12,0 m.
			10.wniosek o dopuszczenie na działce nr 1/1 funkcji portu i przystani morskiej (…) składający uwagę sugeruje brak zgodności ze studium, twierdząc, że skoro działka nr 1/1 położona jest na obszarze opisanym PM.2, UK, P, KS, UT.1, to może być na niej funkcja portowa	dz. 1/1	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne (…) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi ogólne, b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2, c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, d) usługi sportu i rekreacji, e) usługi administracji, f) usługi kultury, g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;		nieuwzględniona			To, że działka nr 1/1, należąca do wnioskodawcy położona jest na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia" studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu. Dlatego teren usług funkcji portu i przystani morskiej wskazany został w miejscu, w którym faktycznie się znajduje – są to działki nr 2/4, 2/5 i 3 będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu UMS oraz Spółki Rybackiej, położone jednocześnie w „granicach portu morskiego" ustanowionych na szczeblu ministerialnym.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			11.wniosek o dopuszczenie zjazdu na teren UT.2 z działki 198/4 (teren KDZ.1) na który składający uwagę posada uzgodnienie obsługi komunikacyjnej	UT.2	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) 13) wymogi komunikacyjne: a) obsługa komunikacyjna z terenu **KDD.1** i **KDZ.2**, zgodnie z rysunkiem planu	uwzględniona				dodany zostanie zjazd z terenu **KDZ.1** - niniejsza zmiana nie wymaga ponowienia wyłożenia - niniejsza zmiana wymaga ponowienia uzgodnień z zarządcą drogi,
			12.wniosek o doprecyzowanie, że w przypadku budynku o dachu płaskim może on posiadać 3 kondygnacje nadziemne	UT.2	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe		nieuwzględniona			Lubin jest miejscowością o dość niskiej zabudowie, do tego jest w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski"* dla którego ustalenia wskazują m.in. „ochronę tradycyjnej zabudowy miejscowości nadmorskich" stąd w ustalenia planu wpisano dopuszczenie realizacji trzeciej kondygnacji jedynie w przypadku jej realizacji jako poddasze użytkowe, zatem w przypadku dachów płaskich pozostaje ograniczenie do 2 kondygnacji.
			13 – ponownie wyartykułowana sugestia niezgodności ustaleń planu z ustaleniami studium, nieprzestrzeganie władztwa planistycznego, prawa własności itp., w tym nawet zasad „logiki"	cały projekt	ustalenia planu		nieuwzględniona			wskazana sugestia godzi w dobre imię organu i zatrudnionych przez ten organ projektantów i może być podstawą do wszczęcia odpowiedniego postępowania karnego przeciwko osobom składającym uwagę.
4	09.10.2023	Krzysztof H.	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20% określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t dopuszcza się dachy płaskie powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9	uwzględniona uwzględniona	nieuwzględniona nieuwzględniona			uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia utrzymano 30% uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych	uwzględniona				teren UT.11 – zmiana na MN/U teren UT.12 – zmiana na MN/U
5	09.10.2023	Piotr O.	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20% określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t dopuszcza się dachy płaskie powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9	uwzględniona uwzględniona	nieuwzględniona nieuwzględniona			uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia utrzymano 30% uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych		nieuwzględniona			teren UT.11 – zmiana na MN/U teren UT.12 – zmiana na MN/U

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	09.10.2023	Iwona D.	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia
			określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich		dopuszcza się dachy płaskie	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia
			określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20%		powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,		nieuwzględniona			utrzymano 30%
			określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze		maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9		nieuwzględniona			uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych		nieuwzględniona			teren UT.11 – zmiana na MN/U teren UT.12 – zmiana na MN/U

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7	09.10.2023	Robert O	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia
			określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich		dopuszcza się dachy płaskie	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia
			określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20%		powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,		nieuwzględniona			utrzymano 30%
			określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze		maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9		nieuwzględniona			uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych		nieuwzględniona			teren UT.11 – zmiana na MN/U teren UT.12 – zmiana na MN/U

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	09.10.2023	Mariusz S.	1.zmniejszyć powierzchnię zabudowy z 60% na 30% - sugestia niezgodności z zapisami studium dla oznaczenia PM.2	teren TP	TP - terenów zabudowy portowej przeznaczenie podstawowe: usługi portowe i administracji, w tym: lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu i przystani morskiej, w tym na potrzeby rybołówstwa, żeglugi, sportów wodnych, turystyki i innych związanych funkcjonalnie z akwenami morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi towarzyszące funkcji portu i przystani, b) usługi handlu, w tym handlu hurtowego dla sprzedaży produktów rybołówstwa, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, d) obiekty techniczne i administracyjne, e) hale magazynowe, f) nieuciążliwe rzemiosło, g) mieszkaniowej (na potrzeby dozoru i zakwaterowania), h) lokalizacja obiektów pełniących funkcje kulturalno-oświatowe (muzea, skanseny, edukacja, i) lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych na potrzeby żeglugi w tym stacji paliw, j) lokalizacja parkingów, placów manewrowych i składowych; powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni terenu elementarnego powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki		nieuwzględniona			W studium teren TP położony jest w granicach większego obszaru oznaczonego jako PM.2, UK, P, KS, UT.1. Wprawdzie dla terenu PM.2 studium wskazuje powierzchnię zabudowy do 30% i powierzchnię biologicznie czynną min. 50%, jednak na terenie TP dopuszczone są również hale magazynowe (pkt 2 lit e), gdzie dla terenów P (**Tereny produkcyjno-składowo-magazynowe)** studium dopuszcza powierzchnię zabudowy do 60% i powierzchnię biologicznie czynną min. 20% i wysokość do 12 m. Powyższe zapisy stanowią zatem niesprzeczność z ustaleniami studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2. zwiększyć powierzchnię biologicznie czynna z 20% do 50%	j.w.	j.w.		nieuwzględniona			j.w.
			3. zmniejszyć powierzchnię zabudowy z 60% na 30% - sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw” w dalszej części powołano się na ustalenia innych planów dla terenu U, UT i UT (bez z związku z funkcją sklepu osiedlowego)	teren U.1	U.1 - teren zabudowy usługowej przeznaczenie podstawowe: zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki		nieuwzględniona			W studium teren oznaczony jest symbolem „M.1 , U” Studium dla terenów U ustala: „dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 80% na obszarze miasta i do 60 % na obszarach wiejskich” – zgodność ze studium jest zachowana
			4. zwiększyć powierzchnię biologicznie czynna z 30% na 40% - sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw” gdzie TZ wynosi 0,4	teren U.1	U.1 - teren zabudowy usługowej przeznaczenie podstawowe: zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki		nieuwzględniona			W studium teren oznaczony jest symbolem „M.1 , U” Studium dla terenów U ustala: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% na obszarze miasta i min. 30 % na obszarach wiejskich” – zgodność ze studium jest zachowana
			5. zmniejszyć powierzchnię działek z odpowiednio 600, 800 i 900 m^2 na minimum 1000 m^2 - uzasadnienie, wskazujące na najczęściej przyjmowane na podobnych terenach 1500 m^2 oraz obliczenia, wskazujące, że po uznaniu sugestii liczba działek zmniejszy się ze 180 na 140, co przełoży się na mniejsze natężenie ruchu.	tereny MN/U.5, MN/U.6-10, MN/U.12, 16, 20, 22, 25, 26	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług		nieuwzględniona			W studium tereny oznaczone są symbolem „M.1” Studium dla terenów M.1 ustala: „minimalne wielkości nowowydzielanych działek 600 m^2 (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.),” – zgodność ze studium jest zachowana
			6. zmniejszyć powierzchnię zabudowy z 40% na 30% sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw” gdzie PZ wynosi 0,3	tereny M.1, M.2, M.3	M – tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40%		nieuwzględniona			W studium tereny oznaczone są symbolem „M.1” oraz „UT.1” Studium dla terenów M.1 i UT.1 dopuszcza w obu przypadkach funkcje „zabudowa zamieszkania zbiorowego” oraz w obu przypadkach ustala: „powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 40%” – zgodność ze studium jest zachowana

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			7. zwiększyć powierzchnię biologicznie czynną z 40% na 50% sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw" gdzie TZ wynosi 0,5	teren M.1	M – tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca istniejąca zabudowa mieszkaniowa, pod zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyczne powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40%		nieuwzględniona			W studium teren oznaczony jest symbolem „UT.1" Studium dla terenów UT.1 ustala: „powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%" – zgodność ze studium jest zachowana
			8. zmniejszyć powierzchnię zabudowy z 40% na 30% sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw" gdzie PZ wynosi 0,3 [*Wskazano terenu U.1-U.12, lecz w planie tereny U są tylko U.1 i U.2, natomiast numerację od 1 do 12 posiadają tereny UT red*]	tereny UT.1 - UT.12	UT – tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40%		nieuwzględniona			W studium tereny oznaczone są symbolem „M.1" oraz „UT.1" Studium dla terenów M.1 i UT.1 w obu przypadkach ustala: „powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 40%" – zgodność ze studium jest zachowana
			9. zwiększyć powierzchnię biologicznie czynną z 40% na 50% sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw" gdzie TZ wynosi 0,5	tereny UT.1 - UT.12	UT – tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki		nieuwzględniona			studium tereny oznaczone są symbolem „M.1" oraz „UT.1" Studium dla terenów M.1 i UT.1 w obu przypadkach ustala: „powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%" – zgodność ze studium jest zachowana
			10. dodać w §6 zapis w brzmieniu: na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizowania: a) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep b) rzemiosła uciążliwego, funkcji produkcyjny oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw c) garaży blaszanych lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania	cały plan	§6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego		nieuwzględniona			sugestia wymagałaby wyłączenia z tych zakazów terenu TP, na którym część z wymienionych zagadnień jest dopuszczona
9	06.10.2023	Marek Z.	ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej (…) wskazano parametry planowanej zabudowy	dz. 161/6	TO tereny zieleni otwartej - nieurządzonej		nieuwzględniona			niezgodność ze studium –Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie TO Tereny otwarte

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10	06.10.2023	Marek Sz.	brak zgody na wyznaczenie drogi przez moją działkę nr 80 do działki inwestora nr 81/1- wraz z szerokim uzasadnieniem i historią sprawy Ponadto zgłoszono osiem uwag dodatkowych:	dz. nr 80	droga wewnętrzna KDW.22	uwzględniona				droga zostanie usunięta z rysunku planu <u>- niniejsza zmiana wymaga ponowienia wyłożenia</u>
			1.duże ograniczenia na działce 76 przy znaku nawigacyjnym	MN/U.27, UT.12	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług UT – tereny zabudowy usług turystycznych		nieuwzględniona			Ograniczenia są wynikiem uzgodnień z UMS odnośnie ekspozycji nabieżnika
			2.ograniczenia na działce 80 spowodowane pasem nabieżnikowym				nieuwzględniona			j.w.
			3.brak nieprzekraczalnej linii zabudowy przy granicy z działką nr 81/1				nieuwzględniona			linie zabudowy zostały odsunięte od granic działki 81/1 ze względu na obecność wąwozu i spadek uniemożliwiający zabudowę bez narażenia na osuwanie mas ziemnych.
			4.wyłaczenie z obszaru elementarnego MN/U.27 obszaru działki nr 81/1 i 81/2 ze względu na brak dostępu do drogi publicznej				nieuwzględniona			Na działkach nr 81/1 i 81/2 zostaną solidarnie obniżone parametry zabudowy
			5.zrównanie ograniczeń budowlanych w terenach elementarnych			uwzględniona				j.w.
			6.część działki nr 70 ma oznaczenie UT.12, co jest sprzeczne z przeznaczeniem działek sąsiednich			uwzględniona				zmiana UT.12 na MN/U.27
			7.wyłączyć z usług turystycznych działkę nr 78/2, która posiada dostęp z drogi KDW.21 (sugestia niezgodności ze studium)			uwzględniona				studium nie precyzuje dostępu do dróg publicznych, więc nie może być mowy o niezgodności
			8.Zmienić przeznaczenie terenu UT.12 na MN/U.27 zmniejszając odpowiednio % zabudowy			uwzględniona				zmiana UT.12 na MN/U.27

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11	06.10.2023	Marek Sz.	1.brak zgody na wydzielenie z działki nr 80 drogi dojazdowej do działki nr 81/1 2.brak zgody na pomniejszenie gospodarstwa rolnego przez wydzielenie drogi – przywołanie nieobowiązujących przepisów z 1951 i 1955 roku 3.brak zgody na dojazd do działki 81/2 (działka UMS) przez działkę nr 80, która ma służebność w KW do działki nr 135 (WPN) 4.wykreślenie drogi KDW.22 5.wykreślenie linii zabudowy z działki nr 81/1	MN/U.27	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	uwzględniona częściowo uwzględniona uwzględniona uwzględniona	nieuwzględniona			Droga zostanie usunięta Uwzględniona w zakresie usunięcia drogi KDW.22 lecz ustalenie funkcji rolnej spowodowałoby niezgodność ze studium zmiana wskazania dojazdu wymaga uzgodnienia z UMS droga zostanie usunięta - wymaga ponowienia wyłożenia - wymaga ponowienia wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	06.10.2023	Enea operator Ul. Polna 65 Międzyzdroje	1.Wzrost mocy będzie wymagał budowy nowych stacji transformatorowych	cały obszar		uwzględniona				Zapis dopuszczający realizację nowych stacji jest już w tekście uchwały
			2.zapewnić pasy techniczne pod linie SN i nn w liniach rozgraniczających KDZ.1 i KDZ.2	KDZ.1 i KDZ.2			nieuwzględniona			Projekt techniczny ul. Głównej jest już wykonany i uwzględnia te strefy
			3.na obszarze UT.2 dz. 1/1 przewidzieć teren pod trafostację 5x7 m	Dz. nr 1/1		uwzględniona				Zostanie wydzielony teren pod trafostację 5x7 m
			4.zmniejszyć strefą ochronną do 2,5 m	UT.5, TO.4, WPN.1, PŻ.3, ZP.3, KDD.2, MN/U.3, KDW.7		uwzględniona				Strefy zostaną zmniejszone
			5. na obszarze IT.1, US.1 lub MN/U.3 przewidzieć teren pod trafostację 5x5 m	IT.1, US.1 lub MN/U.		uwzględniona				Zostanie wydzielony teren pod trafostację 5x5 m
			6. na obszarze MN/U.16 dz.117/2 przewidzieć teren pod trafostację 5x5 m	MN/U.16 dz.117/2		uwzględniona				Zostanie wydzielony teren pod trafostację 5x5 m
			7.dopuszczenie zmiany przeznaczenia terenu IT.5 na MN/U.16	IT.5		uwzględniona				Teren IT.5 zostanie włączony do MN/U.16
			8. usunąć linie wraz ze strefą ochronną z terenów MN/U.16, 17, 18, 21, KDW.15, ZC.1, KDZ.2	MN/U.16, 17, 18, 21, KDW.15, ZC.1, KDZ.2		uwzględniona				Linie wraz ze strefą ochronną zostaną usunięte
			9.zmniejszyć strefą ochronną do 2,5 m	KDW.21, 22, UT.11, MN/U.27		uwzględniona				Strefy zostaną zmniejszone
			10. zmniejszyć strefą ochronną do 2,5 m	KDZ.2 kierunek wschód (las)		uwzględniona				Strefy zostaną zmniejszone
			11. na odcinku KDZ.2 między KDW.21 i KDW.17 przewidzieć teren pod trafostację 5x5 m	KDZ.2 między KDW.21 i KDW.17		uwzględniona				Zostanie wydzielony teren pod trafostację 5x5 m ww. wymagają ponownej akceptacji Enea
13	05.10.2023	Paulina Ś.	Wniosek o poszerzenie do 5m działkę drogową nr 9/3 kosztem działki nr 9/4, wraz z szerokim uzasadnieniem	Dz. nr 9/3, 9/4		uwzględniona				Obie działki stanowią własność komunalną – rozstrzygnięcie Burmistrza w porozumieniu z referatem drogowym nie wymaga ponowienia procedury
14	04.10.2023	Referat Ochrony Środowiska i gospodarki komunalnej	1.Dopuszczenie w ramach terenu siłowni na wolnym powietrzu	Dz. nr 24/9	IT.1, US.1	uwzględniona				Umożliwiono siłowni na wolnym powietrzu na części ternu US.1
			2.wprowadzenie terenu zieleni na części terenu UT.2 w sąsiedztwie pomnika przyrody P.32.33			uwzględniona				wprowadzono teren zieleni na części terenu UT.2 o symbolu UT.6

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	03.10.2023	34 pisma	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
16	03.10.2023	16 podpisów	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej do 7,5 m (uzasadnienie dotyczące ochrony krajobrazu i ochrony krawędzi i skarpy klifu)	45, 46, 172 przy ul. Bocznej	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
17	03.10.2023	Mariusz S.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
18	03.10.2023	Iwona L.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
19	03.10.2023	Piotr. P.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
20	03.10.2023	Paweł H.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
21	03.10.2023	Jacek S.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
22	03.10.2023	Hanna M.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23	03.10.2023	Janusz Ć.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
24	03.10.2023	Sabina Ć.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
25	03.10.2023	Marian K.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
26	03.10.2023	Łucja D.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
27	03.10.2023	Teresa M.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
28	03.10.2023	J. D.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
29	03.10.2023	Jolanta J	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
30	03.10.2023	Iwona Z.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
31	03.10.2023	Danuta S.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
32	03.10.2023	Renata P.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
33	03.10.2023	Janusz O.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
34	03.10.2023	Paweł R.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
35	03.10.2023	Hanna O.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
36	03.10.2023	Monika H.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
37	03.10.2023	Krzysztof H.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
38	03.10.2023	Daria K.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
39	03.10.2023	Agnieszka S.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
40	03.10.2023	Bogusław I.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
41	03.10.2023	Dariusz L.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
42	03.10.2023	Adrian C.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
43	03.10.2023	Adam K, Sylwia K.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
44	03.10.2023	Jarosław C.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
45	03.10.2023	Bożena Ś.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
46	03.10.2023	Dorota Ś.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
47	03.10.2023	Zdzisława S.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
48	03.10.2023	Barbara Z.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
49	03.10.2023	Hanz L.	Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości na terenie Lubinia do 8,0 m (informacja o nieprawidłowościach podczas realizacji zabudowy na działkach nr 45, 46, 172 przy ul. Bocznej	cały obszar	Do 9,5 m	uwzględniona częściowo				Ustalono obniżenie projektowanej wysokości zabudowy do 8,2 m - zmiana wymaga ponowienia wyłożenia
50	03.10.2023	Paweł P.	Uwzględnienie dla terenów otwartych TO.7 zapisów wynikających ze studium, dopuszczającego na terenach TO zabudowę rekreacji indywidualnej (domki letniskowe)	TO.7	TO –tereny otwarte		nieuwzględniona			Tereny otwarte bez prawa zabudowy
51	02.10.2023	Eureka-Biuro wycen sp. z o.o. Katarzyna Kruk Adres mailowy	Kopia wniosku do planu z 8.04.2021 pana Łukasza B. o uwzględnienie decyzji WZ wydanych dla działek nr 151/1, 152/2, 152/5, 152/6, 152/13, 170/5				nieuwzględniona			Cześć terenów polo żonach jest w studium w granicach terenów otwartych, co wyklucza zabudowę mieszkaniową – wniosek niezgodny ze studium
52	02.10.2023	Łukasz B.	Wniosek o uwzględnienie decyzji WZ wydanych dla działek nr 151/1, 152/2, 152/5, 152/6, 152/13, 170/5, wraz z szerokim uzasadnieniem, wyceną działek i pytaniem o powód zmiany przeznaczenia w studium z 2028 roku na tereny TO				nieuwzględniona			Cześć terenów polo żonach jest w studium w granicach terenów otwartych, co wyklucza zabudowę mieszkaniową – wniosek niezgodny ze studium
53	27.09.2023	Maciej T.	Wniosek o dołączenie dz. nr 55/2 i 55/4 (MN/U.12) do działki 55/4 (UT.8) ze względu na zmianę profilu działalności na usługi turystyczne							Uwaga bezprzedmiotowa – plan dopuszcza usługi turystyczne z dop. zabudowy rekreacji indywidualnej jako wolnostojącej
54	26.09.2023	Edmund S.	Uwzględnienie dla terenów otwartych zapisów wynikających ze studium, dopuszczającego na terenach TO zabudowę rekreacji indywidualnej (domki letniskowe)	Dz. 61/1	TO – tereny otwarte		nieuwzględniona			Wystąpić o interpretację do wojewody, czy w świetle wspomnianego dopuszczenia możliwy jest podział terenów TO. Na działki budowlane?

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
55	26.09.2023	Artur S.	Uwzględnienie dla terenów otwartych zapisów wynikających ze studium, dopuszczającego na terenach TO zabudowę rekreacji indywidualnej (domki letniskowe)	Dz. 118	TO – tereny otwarte		nieuwzględniona			Wystąpić o interpretację do wojewody, czy w świetle wspomnianego dopuszczenia możliwy jest podział terenów TO. Na działki budowlane?
56	06.10.2023	Maciej M.	1.wniosek o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej 2.wniosek o dopuszczenie dachów płaskich pod warunkiem zmniejszenia zabudowy do 2 kondygnacji do 7,0 m	MN/U.9			nieuwzględniona nieuwzględniona			Studium nie dopuszcza zabudowy bliźniaczej Działki w strefie ochrony E- ekspozycji
57	26.09.2023	Maciej M.	1.wniosek o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej 2.wniosek o dopuszczenie dachów płaskich pod warunkiem zmniejszenia zabudowy do 2 kondygnacji do 7,0 m	MN/U.9			nieuwzględniona nieuwzględniona			Studium nie dopuszcza zabudowy bliźniaczej Działki w strefie ochrony E- ekspozycji
58	11.09.2023	Artur H.	Prośba o wyłączenie z granic opracowania mpzp działek nr 133/1-133/11 za względu na wydane decyzje WZ	TO.9	Tereny otwarte		nieuwzględniona			Na tym etapie nie można przesądzać, jakie tereny zostaną wyłączone podczas sesji uchwalającej
59	08.09.2023	Andrzej Cz.	Sprzeciw dla wytyczenia drogi wzdłuż posesji, informacja [niepotwierdzona – red] że Urząd Morski nie jest zainteresowany ww drogą, sugestia, że droga nie spełnia przepisów budowlanych	KDW.21	Droga wewnętrzna		nieuwzględniona			Droga została wytyczona w granicach aktualnej działki drogowej
60	29.09.2023	Stanisław M.	Wniosek o dopuszczenie zabudowy pensjonatowej i usług turystycznych dla działki nr 162	Dz. nr 162	MN/U.14					Uwaga bezprzedmiotowa – plan dopuszcza usługi turystyczne z dop. zabudowy rekreacji indywidualnej jako wolnostojącej
61	06.09.2023	Stanisław M.	Wniosek o dopuszczenie zabudowy pensjonatowej i usług turystycznych dla działki nr 162	Dz. nr 162	MN/U.14					Uwaga bezprzedmiotowa – plan dopuszcza usługi turystyczne z dop. zabudowy rekreacji indywidualnej jako wolnostojącej
62	27.08.2023	Franz L.	Wniosek o dołączenie do posesji ul. Wodna 7 części ziemi nr geod. 20		Dz. Nr 20		nieuwzględniona			Teren został częściowo włączony do terenu MN/U.4, pozostała część została przeznaczona pod ZP.3.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
63	25.08.2023	Łukasz B.	Pytanie o dostępność wyłożonego mpzp – to nie uwaga							Nie dotyczy uwag
64	10.10.2023	Radca Prawny Krzysztof Kozłowski ul. Królowej Korony Polskiej 24 Szczecin	1.ograniczenie ilości kondygnacji i wysokości budynków nie ma uzasadnienia w obowiązującym studium, zakaz kondygnacji podziemnej zdaniem składającego uwagę nie znajduje odzwierciedlenia w zasadach tworzenia planów miejscowych sugestia zwiększenia wysokości do 2,5 kondygnacji, do 9,5 m sugestia dopuszczenia kondygnacji podziemnych sugestia dopuszczenia łączenia działek i ponownego podziału wtórnego na mniejsze działki	dz. nr 2/21, 2/20, 2/19, 2/18, 2/4	UT.4 teren zabudowy usług turystycznych warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 7,5 m. n.p.t,		nieuwzględniona			działki nr 2/21, 2/20, 2/19, 2/18 są niezwykle wąskie (ok. 8m), a wysokości dostosowane są do proporcji budynków i uwzględniają zasady ładu przestrzennego. Trudno byłoby oczekiwać na tak wąskich działkach budynków, których wysokość przekraczałaby szerokość działki. (działka 2/4 jest basenem portowym) Zakaz kondygnacji podziemnej wynika z uzgodnienia z UMS w strefie 10m od pasa technicznego, pozostał część działki jest na tyle mała, że planowanie jednego miejsca podziemnego byłoby pozbawione sensu. Łączenie i podział działek stanowiłby dysproporcje do pozostałych działek, których pan M. nie jest właścicielem i zaburzyłby powtarzalny rytm zabudowy. Działki nr 2/21, 2/20, 2/19, 2/18 mają średnio po 400 m^2 sugestia podziału na jeszcze mniejsze działki jest zadziwiająca
			2.sugestia zmiany statusu drogi KDW.4 na drogi publiczne KDD lub KDZ sugestia, że pan M. posiada decyzje na obiekt wielolokalowy, do którego doprowadził uzbrojenie, a nabywcy lokali będą podatnikami gminy – propozycja przejęcia tego uzbrojenia przez miasto pod drogi publiczne	KDW.4	KDW.4 droga wewnętrzna		nieuwzględniona			KDW.4 posiada szerokość 6m więc nie może stanowić drogi publicznej, a tym bardziej drogi zbiorczej KDZ teren nie może posiadać decyzji na obiekt wielolokalowy, a tym bardziej z dopuszczeniem wyodrębnienia własności, gdyż w sąsiedztwie nie ma zabudowy wielorodzinnej która pozwalałaby na wydanie takiej decyzji
			3. sugestia, że plan dopuszcza parkowanie w drogach publicznych na zasadzie karty mieszkańca – propozycja ograniczenia ilości miejsc do niezbędnego minimum z wykorzystaniem miejsc podziemnych	cały obszar	dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z wyłączeniem obszarów znajdujących się w granicach pasa technicznego, tj. wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.13**		nieuwzględniona			sugestia zasad parkowania dla osób z kartą mieszkańca – jest poświadczeniem nieprawdy, gdyż zapisy planu nie odnoszą się do „karty mieszkańca" są jedynie zapisy dotyczące miejsc dla osób niepełnosprawnych – ale ten wymóg wynika z przepisów odrębnych. Wymóg minimalnej ilości miejsc dla usług turystycznych w ilości „1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyczne" wynika z ustaleń studium (s113) dla terenu UT.1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. sugestia przekroczenia władztwa planistycznego, naruszenia Kodeksu Cywilnego itd. (…) sugestia nieuzasadnionego naruszenia interesów prawnych	dz. nr 2/21, 2/20, 2/19, 2/18, 2/4	nie dotyczy – sformułowania ogólne		nieuwzględniona			W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska (…) itd.
65	10.10.2023	Radca Prawny Krzysztof Kozłowski ul. Królowej Korony Polskiej 24 Szczecin	1.zwiększenie powierzchni zabudowy z 30% do 40% zwiększenie wskaźnika zabudowy z odpowiednio 1,2 i 0,9 na 1,6 i 1,2	dz. 162	MN/U.14 teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki		nieuwzględniona			mieszkańcy podczas dyskusji publicznej optowali większości za obniżeniem a nie zwiększeniem powierzchni oraz intensywności zabudowy
			2.zwiększenie wysokości z 9,5 m na 12 m oraz 3,5 kondygnacji nadziemnych	dz. 162	warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,		nieuwzględniona			mieszkańcy podczas dyskusji publicznej optowali większości za obniżeniem a nie zwiększeniem wysokości zabudowy oraz ilości kondygnacji
			3.opusczenie podziału na dwie działki o powierzchni 4000 m^2 z istniejącą zabudową i druga o powierzchni 8230 m^2, którą będzie można podzielić na działki 800 m^2	dz. 162	dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2	uwzględniona				dopuszczenie podziału na 800 m^2
			4. sugestia przekroczenia władztwa planistycznego, naruszenia Kodeksu Cywilnego itd. (…) sugestia nieuzasadnionego naruszenia interesów prawnych	dz. 162	nie dotyczy – sformułowania ogólne		nieuwzględniona			W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska (…) itd. a także sprawiedliwość społeczną – ujednolicenie wysokości na całym terenie zgodnie z wolą mieszkańców
66	10.10.2023	Radca Prawny Krzysztof Kozłowski ul. Królowej Korony Polskiej 24 Szczecin	1.sugestia wykreślenia ograniczenia realizacji mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2 „zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden”	dz 2/27	UT.2 przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pół namiotowych		nieuwzględniona			działka położona jest na terenie, dla którego studium dopuszcza funkcje PM.2, UK, P, KS, UT.1. Nie ma zatem mowy o zabudowie mieszkaniowej, zatem dopuszczenie jednego mieszkania jako mieszkania służbowego (dawniej funkcyjnego) dla całego ośrodka turystycznego jest uzasadnione, natomiast usunięcie ograniczenia do jednego lokalu mieszkalnego dopuściłoby ich większą ilość, co spowodowałby niezgodność ze studium, gdyż funkcja mieszkaniowa mogłaby zdominować funkcję usług turystycznych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2.wniosek o dopuszczenie na działce nr 1/1 usług związanych z obsługą turystyki wodnej (przechowywanie sprzętu pływającego) składający uwagę sugeruje brak zgodności ze studium, twierdząc, że skoro działka nr 2/27 położona jest na obszarze opisanym m.in. PM.2, to może być na niej funkcja portowa	dz 2/27	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne (…) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi ogólne, b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2, c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, d) usługi sportu i rekreacji, e) usługi administracji, f) usługi kultury, g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;		nieuwzględniona			To, że działka dz 2/27 położona jest na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia” studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu. Dlatego teren usług funkcji portu i przystani morskiej wskazany został w miejscu, w którym faktycznie się znajduje – są to działki nr 2/4, 2/5 i 3 będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu UMS oraz Spółki Rybackiej, położone jednocześnie w „granicach portu morskiego” ustanowionych na szczeblu ministerialnym.
			3.sugestia zwiększenia wskaźnika zabudowy odpowiednio z 1,6 i 1,2 na 2,2 i 1,4	dz 2/27	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,		nieuwzględniona			wskaźnik 1,6 przy zachowaniu 40% zabudowy pozwalałby na realizację łącznie 4 kondygnacji nadziemnych, zwiększenie ogólnego wskaźnika do 2,2 pozwalałby dodatkowo na realizację 1 kondygnacji podziemnej na 60% powierzchni działki, co wiązałby się z przekształceniem co najmniej 60% części podziemnej na obszarze Natura2000
			4.sugestia zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 37% (uzasadnienie różnym wskaźnikiem dla poszczególnych funkcji dopuszczonych studium)	dz 2/27	powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;		nieuwzględniona			studium dla terenów UT.1 ustala „powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%” uwzględnienie uwagi spowodowałoby niezgodność ze studium
			5. sugestia zmniejszenia wysokości zabudowy z 9,5 m do 10 m (uzasadnienie różną wysokością dla poszczególnych funkcji dopuszczonych studium	dz 2/27	warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,		nieuwzględniona			uwaga stoi w sprzeczności do części nr 3 niniejszej uwagi, zgodnie z którą inwestorzy zamierzają zrealizować 4 kondygnacje nadziemne. Studium dla terenów UT.1 ustala „maksymalna wysokość zabudowy – do 9,5 m n.p.t.” uwzględnienie uwagi spowodowałoby niezgodność ze studium

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			6.sugestia dopuszczenia dachów płaskich	dz 2/27	warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów: a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych, c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;		nieuwzględniona			Lubin jest miejscowością o dość niskiej zabudowie, do tego jest w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30"*Zachodniopomorski Pas Nadmorski"* dla którego ustalenia wskazują m.in. „ochronę tradycyjnej zabudowy miejscowości nadmorskich" stąd w ustalenia planu wpisano dopuszczenie realizacji trzeciej kondygnacji jedynie w przypadku jej realizacji jako poddasze użytkowe, zatem w przypadku dachów płaskich pozostaje ograniczenie do 2 kondygnacji.
			7. dopuszczenie podziału na działki budowlane o powierzchni 750 m^2	dz 2/27	dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m^2		nieuwzględniona			działka nr 2/27 ma powierzchnię 30520 m^2 zatem przy podziale na 5000 m^2 powstanie 6 obiektów turystycznych z jednym mieszkaniem dla właściciela terenu tj. maksymalnie powstanie 6 mieszkań. W przypadku podziału na działki 750 m^2 powstałoby 40 działek i każde z mieszkaniem, co spowodowałoby powstanie osiedla domków, w których funkcja mieszkaniowa mogłaby zdominować funkcję usługową, a to spowodowałoby niezgodność ze studium.
			8.zmniejszenie szerokości frontu nowowydzielanych działek z 30 do 20 m	dz 2/27	dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m		nieuwzględniona			j.w. szerokość działki była dostosowana do jej powierzchni, zatem w przypadku nieuwzględnienia uwagi powyżej uwaga kolejna jest bezporzedmiotowa
			9.zakwestionowano prostopadłość podziałów działek względem drogi publicznej z tolerancją +/- 10° w przypadku możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych spółka nie widzi przeciwwskazań dla pozostawienia tego zapisu	dz 2/27	kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°	uwzględniona				Dopuszczono wydzielenie dodatkowego dojazdu do działek

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			10.zakwestionowano odsunięcie zabudowy o 15 m od granic pasa technicznego zarzut przekroczenia władztwa planistycznego pytanie o przepisy odrębne wynikające z obecności pasa ochronnego	dz 2/27	§2 ust. 2 pkt 2 pkt 5) Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych: 5) granica pasa technicznego, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;		nieuwzględniona			Ustalenie linii zabudowy w odległości 15 m od granicy pasa technicznego dla nadziemnych i podziemnych części budynku jest warunkiem wskazanym przez dział Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego i tym samym niezbędnym wymogiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia z tym organem. Jak wynika z powyższego wyjaśnienia zarzut przekroczenia władztwa planistycznego jest przedwczesny i użyty zbyt pochopnie, bez jakiejkolwiek próby wyjaśnienia zaistniałej sytuacji.
			11. sugestia przekroczenia władztwa planistycznego, naruszenia Kodeksu Cywilnego itd. (…) sugestia nieuzasadnionego naruszenia interesów prawnych	dz 2/27	nie dotyczy – sformułowania ogólne		nieuwzględniona			W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska (…) itd.
67	10.10.2023	1.Marianna O. 2.Bożena Z. 3.Anna i J. O. 4.Tadeusz M. Grzegorz G. 6.katarzyna K. 7.Jan Z. 8.Lucyna W. 9.Andrzej Cz. 10.Elżbieta Cz. 11.Urszula P. 12. Grażyna B. Cornelius B. 13.Ewa K. 14.Teresa M. 15.Marek S. 16.Roksana Z. 17.Grażyna K. 18.Wiesława K.	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20% określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t dopuszcza się dachy płaskie powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9	uwzględniona uwzględniona	nieuwzględniona nieuwzględniona			uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia utrzymano 30% uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych	uwzględniona				teren UT.11 – wydana decyzja WZ teren UT.12 – działka gminna
68	10.10.2023	1.Tomasz P. 2.Bożena P. 3.Irena D. 4.Marek Sz. 5.Marian K.	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia
			określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich		dopuszcza się dachy płaskie	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia
			określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%		powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,		nieuwzględniona			utrzymano 30%
			określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze		maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9		nieuwzględniona			uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych	uwzględniona				teren UT.11 – zmiana na MN/U teren UT.12 – zmiana na MN/U

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
69	10.10.2023	Mariusz Ś.	1.rozszerzenie zapisów i przywrócenie parametrów 2.oraz o budowę mini pomostów i przystani	dz nr 2/10	UT.5 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pół namiotowych; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, b) usługi sportu i rekreacji, c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków,		nieuwzględniona			To, że działka dz 2/10 położona jest na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia” studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu. Dlatego teren usług funkcji portu i przystani morskiej wskazany został w miejscu, w którym faktycznie się znajduje – są to działki nr 2/4, 2/5 i 3 będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu UMS oraz Spółki Rybackiej, położone jednocześnie w „granicach portu morskiego” ustanowionych na szczeblu ministerialnym. 2. budowa pomostów i przystani wymaga zgody na wznoszenie sztucznych wysp na terenie morskich wód wewnętrznych poza granicami objętymi planem
			3. dopuszczenie zabudowy do 9,5 do 3 kondygnacji	dz nr 2/10	warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 7,5 m. n.p.t		nieuwzględniona			ograniczenie wysokości wynika z konieczności zminimalizowania ingerencji w krajobraz i z sąsiedztwa terenu WPN
70	10.10.2023	Robert K. Marcin K.	1. dopuszczenie zabudowy rekreacji indywidualnej (domki letniskowe), wiaty schronienia	dz. 58, 59/1, 59/2, 60/2 ul. Skarpowa	TO tereny zieleni otwartej - nieurządzonej		nieuwzględniona			niezgodność ze studium –Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie TO Tereny otwarte
			2.ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp.				nieuwzględniona			dojście do brzegów, kładki i pomosty wskazano na terenie US.4a, sąsiadującym z przedmiotowym terenem a ciąg pieszy na terenie KDW.13
			3.informacja o posiadanym prawomocnym pozwoleniu na budowę	dz. nr 58	uwaga bezprzedmiotowa	-				na obszarze objętym planem tracą moc decyzje o warunkach zabudowy a nie pozwolenia na budowę
71	10.10.2023	Robert K. Marcin K.	uwzględnienie w terenach US.4, KDW.13 budowy drogi wewnętrznej do działki nr 58 wraz z infrastrukturą	dz. nr 58	US.4, KDW.13		nieuwzględniona			wszelkie ciągi komunikacyjne dopuszczą realizację infrastruktury, jednak działka nr 58, zgodnie ze studium jest wyłączona z zabudowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
72	10.10.2023	Obywatele sołectwa Lubin Marek Sz. Łucja M. I 18 podpisanych osób	• Planowanie dla wsi jak dla miasta, pogarszające mieszkańcom warunki życia i zamieszkania oraz niszczące krajobraz i przyrodę. • Wysoka i wysokościowa zabudowa na terenach wiejskich narusza. prawo europejskie • ochronie przyrody. Dyrektywa EIA zobowiązuje polskie organy i sądy do zapewnienia jej skuteczności.(Traktat Lizboński). • Należy zmniejszyć procent zabudowy nowo powstających działek do 20% • tym samym zwiększyć powierzchnię biologicznie czynną oraz zwiększyć wielkość sprzedawanych działek do 1000 m^2. • Utrzymać wysokość zabudowy 9,5m i dachy dwuspadowe o kącie nachylenia min.30% oraz lukarny maks.30% szerokości dachu. • Kontrolować inwestorów od projektu przy Warunkach Zabudowy po nadzór i odbiór budowlany (Przykład przekroczeń z ul. Geodezyjnej). • Nie dopuścić do zabudowy terenu klifów w odległości mniejszej niż podana w Projekcie M.P.Z.P., ponieważ są (oprócz Natury 2000) chronione dodatkowo B.S.P.A. Baltic Sea Protectet Area, ponieważ oprócz walorów krajobrazowych mają kapitalne znaczenie hydrogeologiczne-chronią wody podziemne całej wyspy Wolin. W razie uszkodzenia klifów np. podczas prac budowlanych, mogłoby dojść do katastrofy ekologicznej, spłynięcia wód podziemnych do zalewu. • Zaprzestać sprzedaży działek z naruszeniem prawa. Przykład: działki 81/1,164/9...oraz działek położonych na terenach zalewowych. • Udostępnić projektantom dokumenty niezbędne do ich pracy. Przykład: pismo RDOS do burmistrza z 15.09 2020r. ,Prawomocne wyroki sądów R.P. w tym Sądu Najwyższego odmawiające deweloperowi drogi przez prywatne działki, umożliwiającej zabudowę klifu tuż przy Parku Narodowym	Cały plan	Uwagi ogólne nie sprecyzowano konkretnych terenów		nieuwzględniona			30

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
73	10.10.2023	Protesty obywateli obecnych na spotkaniu informacyjnym w dn. 29 marca 2023 r. Janusz O. i 070 podpisanych osób	• Nie zgadzamy się na zapisy w MPZP jak dla miasta, ani na wprowadzenie pojęcia „tereny miejsko wiejskie". Powinniśmy pozostać oazą ciszy i spokoju, jako przeciwwaga dla hałaśliwych i przeinwestowanych Międzyzdrojów. • Nie zgadzamy się na proponowany, grożący przeinwestowaniem, procent zabudowy żądamy maksymalnej wartości 20%. przy pozostawieniu wysokości zabudowy 9,5 m. do kalenicy, ani na płaskie dachy dla całego Lubina w nowo projektowanych budynkach, by uniknąć przykładu z ul. Geodezyjnej... Ograniczyć do 30% zabudowę połaci dachowej lukarnami. • Nie zgadzamy się na turystykę masową, kolejne aparthotele i wielkie kompleksy turystyczne, co grozi odebraniem mieszkańcom dochodów z turystyki przyjaznej przyrodzie, jaką dotąd w ramach agroturystyki i ekoturystyki prowadzimy. • Domagamy się określenia, wspólnie z mieszkańcami, limitów dopuszczalnej ilości miejsc noclegowych w miejscowościach takich jak Lubin, zgodnie z unijnymi dyrektywami o ochronie przyrody i Naturą 2000. Takie limity obowiązują w innych państwach Unii Europejskiej a Polska po ratyfikacji Traktatu Lizbońskiego obowiązana jest do-przestrzegania prawa europejskiego. Przeinwestowanie oraz antropopresja na nasze wioski i Park Narodowy narusza m.in. Dyrektywę EIA, do zapewnienia skuteczności, której zobligowane są wszystkie polskie organy i sądy.	Cały plan	Uwagi ogólne nie sprecyzowano konkretnych terenów		nieuwzględniona			

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
74	10.10.2023	Piotr W.	1.dodać możliwości magazynowo-skladowe 2.Zwiększenie zabudowy do 50% 3. na obszarze MN/U.16 dz.117/2 przewidzieć teren pod trafostację 4.przesunięcie linii zabudowy do odległości minimalnej od drogi, 5. umożliwienie podziału działki 117/2 na 650 m² 6. przewidzieć teren pod trafostację 5x5 m 7, dopuszczenie zmiany przeznaczenia terenu IT.5 na MN/U.16	Dz. 117/2, IT.5		uwzględniona uwzględniona uwzględniona	nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona			Jest to miejscowość turystyczna, Studium nie przewiduje funkcji składowo-magazynowych, ale Prawo budowlane dopuszcza w ramach MN do 30% działalności gospodarczej Przesunięto linie zabudowy w ramach możliwości wynikających z przepisów odrębnych
75	10.10.2023	Jarosław D.	Zwiększyć pow. zabudowy do 40%	Dz. 56/2 MN/U.12	powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,		nieuwzględniona			Utrzymano dotychczasowy procent zabudowy
76	9.10.2023	Magdalena J.	1 określenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 8,2 m określenie braku możliwości stosowania dachów płaskich określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% określenie współczynnika intensywności zabudowy wymuszającego rozproszenie inwestycji budowlanych, tj. uniemożliwiającego wykorzystanie maksymalnej powierzchni zabudowy pod budowę jednego budynku o dużej kubaturze	MN/U.13-28	wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t dopuszcza się dachy płaskie powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9	uwzględniona uwzględniona uwzględniona	nieuwzględniona			uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia utrzymano 30% uwaga trudna do uwzględnienia – ograniczenie np. poprzez ustalenie maksymalnej szerokości elewacji lub maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku może z jednej strony zbyt ograniczać swobodę inwestycji, z drugiej strony jest łatwa do obejścia poprzez zastosowanie łączników i uskoków elewacji

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%	UT.10	tereny zabudowy usług turystycznych powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki	uwzględniona				uwaga uwzględniona - wymaga ponownego wyłożenia (teren Starostwa)
			3. wyłączenie obszarów z zagospodarowania przestrzennego oraz docelowe przekształcenie w tereny otwarte	UT.11-12	tereny zabudowy usług turystycznych	uwzględniona				teren UT.11 – zmiana na MN/U teren UT.12 – zmiana na MN/U
77	10.10.2023	Grażyna D.	Zwiększyć pow. zabudowy do 40%	Dz. 53/1 MN/U.12	powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,		nieuwzględniona			Utrzymano dotychczasowy procent zabudowy
78	10.10.2023	Damian J.	Zwiększyć pow. zabudowy do 40% Przesunąć linię zabudowy	Dz. 79/5 MN/U.28	powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy, której dotychczasowa powierzchnia przekracza 30%, dopuszcza się utrzymanie istniejącej powierzchni zabudowy,	uwzględniona	uwzględniona			Utrzymano dotychczasowy procent zabudowy
79	10.10.2023	Andrzej i Elżbieta C.	1.Usunąć teren UT.12	UT.12	tereny zabudowy usług turystycznych	uwzględniona				teren UT.12 – zmiana na MN/U
			2. pozostawić działkę nr 77 jako ciąg pieszo-jezdny zamiast drogi wewnętrznej	KDW.21	Droga wewnętrzna		nieuwzględniona			Drogę wydzielono w granicach aktualnej działki drogowej
			3.zlikwidoqwać dojazd do działki nr 81/1	KDW.22		uwzględniona				Usunięto KDW.22

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
80	10.10.2023	Iwona S	1.ograniczenie ilości kondygnacji i wysokości budynków nie ma uzasadnienia w obowiązującym studium, zakaz kondygnacji podziemnej zdaniem składającego uwagę nie znajduje odzwierciedlenia w zasadach tworzenia planów miejscowych sugestia zwiększenia wysokości do 2,5 kondygnacji, do 9,5 m sugestia dopuszczenia kondygnacji podziemnych sugestia dopuszczenia łączenia działek i ponownego podziału wtórnego na mniejsze działki	dz. nr 2/15	UT.4 teren zabudowy usług turystycznych warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 7,5 m. n.p.t,		nieuwzględniona			działka nr 2/15 jest niezwykle wąska, wysokości dostosowane są do proporcji budynków i uwzględniają zasady ładu przestrzennego. Trudno byłoby oczekiwać na tak wąskich działkach budynków, których wysokość przekraczałaby szerokość działki. Zakaz kondygnacji podziemnej wynika z uzgodnienia z UMS w strefie 10m od pasa technicznego, pozostał część działki jest na tyle mała, że planowanie jednego miejsca podziemnego byłoby pozbawione sensu. Łączenie i podział działek stanowiłby dysproporcje do pozostałych działek, których pan M. nie jest właścicielem i zaburzyłby powtarzalny rytm zabudowy. Działka ma 621 m sugestia podziału na jeszcze mniejsze działki jest zadziwiająca
			2.sugestia zmiany statusu drogi KDW.4 na drogi publiczne KDD lub KDZ sugestia, że pan M. posiada decyzje na obiekt wielolokalowy, do którego doprowadził uzbrojenie, a nabywcy lokali będą podatnikami gminy – propozycja przejęcia tego uzbrojenia przez miasto pod drogi publiczne	KDW.4	KDW.4 droga wewnętrzna		nieuwzględniona			KDW.4 posiada szerokość 6m więc nie może stanowić drogi publicznej, a tym bardziej drogi zbiorczej KDZ teren nie może posiadać decyzji na obiekt wielolokalowy, a tym bardziej z dopuszczeniem wyodrębnienia własności, gdyż w sąsiedztwie nie ma zabudowy wielorodzinnej która pozwalałaby na wydanie takiej decyzji
			3. sugestia, że plan dopuszcza parkowanie w drogach publicznych na zasadzie karty mieszkańca – propozycja ograniczenia ilości miejsc do niezbędnego minimum z wykorzystaniem miejsc podziemnych	cały obszar	dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z wyłączeniem obszarów znajdujących się w granicach pasa technicznego, tj. wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.13**		nieuwzględniona			sugestia zasad parkowania dla osób z kartą mieszkańca – jest poświadczeniem nieprawdy, gdyż zapisy planu nie odnoszą się do „karty mieszkańca" są jedynie zapisy dotyczące miejsc dla osób niepełnosprawnych – ale ten wymóg wynika z przepisów odrębnych. Wymóg minimalnej ilości miejsc dla usług turystycznych w ilości „1 stanowisko na każde 5 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyczne" wynika z ustaleń studium (s113) dla terenu UT.1
			4. sugestia przekroczenia władztwa planistycznego, naruszenia Kodeksu Cywilnego itd. (…) sugestia nieuzasadnionego naruszenia interesów prawnych	cały obszar	nie dotyczy – sformułowania ogólne		nieuwzględniona			W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska (…) itd.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
81	10.10.2023	Jarosław J.	1.wydzielenie nowego terenu MN/U.29 dla dz. Nr 81/1 jako działki bez dojazdu 2.ustalenie parametrów na 1% zabudowy do 3,5m 3.usuniecie linii zabudowy – działka nie posiada dojazdu, wiec nie może być działką budowlaną 4. usuniecie drogi KDW.22	Dz. 81/1	MN/U.27 KDW.22	uwzględniona	nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona			Ingerencja w prawo własności Ingerencja w prawo własności Uwaga sprzeczna z pkt.2, skoro nie będzie linii zabudowy, to nie będzie można zrealizować zabudowy nawet na 1% działki
82	10.10.2023	Małgorzata J.	Wykreślenie budynku położonego przy ul. Głównej 56 z uchwały jako zabytku	Ul. Główna 56	W celu zachowania historycznego wyglądu budynków i obiektów o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), ujętych także w Gminnej Ewidencji Zabytków (…) 3) willa położona przy ul. Głównej 56		nieuwzględniona			Gminna ewidencja Zabytków jest odrębnym dokumentem, uchwała w wersji wyłożonej została uzgodniona wcześniej z WKZ
83	10.10.2023	Małgorzata J.	1.zwkszenie powierzchni zabudowy z 5% do 30% 2.zwiększeni wskaźnika intensywności zabudowy odpowiednio z 0,15 na 0,8 i z 0,2 na 1,2 3.zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 2500m^2 na 1000m^2	MN/U.27		Częściowo uwzględniona Częściowo uwzględniona Częściowo uwzględniona				zwiększono z 5% do 10% zwiększono z 0,2 na 0,3 i z 0,15 na 0,2 zmniejszono minimalne powierzchnie działki z 2500m^2 na 800m^2
84	10.10.2023	Przemysław Ł.	1.poszerzenie katalogu usług turystycznych w słowniczku planu o domki turystyczne 2.dopuszczenie realizacji domków turystycznych na terenie UT.7	Cały plan			nieuwzględniona			Pojęcie jest zdefiniowane w ramach „usług turystycznych z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej jako wolnostojącej”
85	10.10.2023	Katarzyna A.	1.Ograniczenie powierzchni zabudowy z 40% na 30%, sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw” 2.zwiekszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 50%, sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw”	UT.2			nieuwzględniona			W studium teren oznaczony jest symbolem „M.1 , U” Studium dla terenów U ustala: „dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 80% na obszarze miasta i do 60 % na obszarach wiejskich” – zgodność ze studium jest zachowana Natomiast „powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% na obszarze miasta i min. 30 % na obszarach wiejskich” – zgodność ze studium jest zachowana

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
86.1 - 86.33	10.10.2023	Rafał W. wraz z 32 innych mieszkańców składających te sama uwagę	1.Ograniczenie powierzchni zabudowy z 40% na 30%, sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw”	M.1		uwzględniona				
			2.ograniczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyłącznie do istniejącej zabudowy na terenie M.1			uwzględniona				
			3.ograniczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zamykając ją w granicach terenu UT.1	UT.1		uwzględniona				
			1.Ograniczenie powierzchni zabudowy na terenie UT.1 z 40% na 30%, sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw”				nieuwzględniona			W studium teren oznaczony jest symbolem „M.1 , U” Studium dla terenów U ustala: „dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 80% na obszarze miasta i do 60 % na obszarach wiejskich” – zgodność ze studium jest zachowana Natomiast „powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% na obszarze miasta i min. 30 % na obszarach wiejskich” – zgodność ze studium jest zachowana
			2.zwiekszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie UT.1 z 40% na 50%, sugestia niezgodności z zapisami „Uchwał MPZP dla Sołectw”				nieuwzględniona			
87	10.10.2023	ZUS	Utrzymanie warunków i parametrów dla tereny UT.1 tak, jak w wersji wyłożonej w dniu 25 sierpnia 2024	UT.1		uwzględniona częściowo				Skorygowano nieznacznie linię zabudowy od strony terenu M.1
88	10.10.2023	Stowarzyszenie Obywatelskie Klif Przedstawiciel Ewa Krause	1.objąć ochrona krajobrazową cała południową poprzez usuniecie terenów UT.11 i UT.12	UT.11 i UT.12		uwzględniona				1.Ochrona krajobrazu opisana jest szczegółowo w § 6. Usunięto tereny UT.11 i UT.12 włączając je do sąsiednich terenów
			2.prognoza zawiera zapewnienia bez pokrycia o braku zagrożenia dla przyrody				nieuwzględniona			2.Zarzut bezpodstawny, Prognoza szczegółowo analizuje wpływ zabudowy na środowisko
			3.sugestia braku uwzględnienia siedliska gniewosza				nieuwzględniona			3.Na rysunku planu zaznaczono siedlisko gniewosza, a zapisy ochronne zostały uzgodnione z RDOŚ
			4.sugestia jakoby działka 81/1 była otuliną WPN i wyłączyć ją z zabudowy				nieuwzględniona			4. Poświadczenie nieprawdy, Działka 81/1 nie stanowi Otyliny WPN
89	10.10.2023	Łucja M.-Sz.	Zmienić szerokość frontu działki z min. 25m na min.15m ze względu na obecna szerokość frontu działki, która wynosi ok.20m	MN/U.27		Uwzględniona częściowo				Zmieniono na 20 m
			Zlikwidować jakiekolwiek linie zabudowy na działce nr 81/1 ze względu na brak dojazdu do działki	Dz. nr 81/1			nieuwzględniona			Ingerencja w prawo własności

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Zlikwidować drogę KDW.22	KDW.22		uwzględniona				Usunięto drogę
90	10.10.2023	Wojciech Sz.	zarzut, że w studium nie jest wskazana droga do działki 81/1	KDW.22		uwzględniona				Drogę usunięto, jednak Studium z racji swej ogólności nie ustala dojazdów do poszczególnych działek a jedynie drogi główne i zbiorcze ewentualnie lokalne a nie dojazdowe i wewnętrzne
			1.wydzielenie nowego terenu MN/U.29 dla dz. Nr 81/1 jako działki bez dojazdu 2.ustalenie parametrów na 1% zabudowy do 3,5m 3.usuniecie linii zabudowy – działka nie posiada dojazdu, wiec nie może być działką budowlaną	Dz. 81/1	MN/U.27		nieuwzględniona nieuwzględniona nieuwzględniona			Ingerencja w prawo własności Ingerencja w prawo własności Uwaga sprzeczna z pkt.2, skoro nie będzie linii zabudowy, to nie będzie można zrealizować zabudowy nawet na 1% działki

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady załącznik do uchwały nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
91	10.10.2023	Piotr P.	1.zwiekszenie wysokości zabudowy z 9,5 na 12,5 m - 4 kondygnacje nadziemne 2.zmniejszenie odległości linii zabudowy od granicy pasa technicznego z 15 na 8m 3.ustalenie kąta nachylenia dachu na 15-50°	UT.1, UT.2	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t, §2 ust. 2 pkt 2 pkt 5) Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych: 5) granica pasa technicznego, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona			Dla terenów UT.1 studium dopuszcza wysokość 9,5 m n.p.t. –zgodność ze studium jest zachowana To, że dwie działki, należące do wnioskodawcy położone są na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu, ponieważ np. funkcja portowa występuje jedynie w centralnej części tego obszaru. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia" studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu, dlatego teren usług turystyki o maksymalnej wysokości do 9,5 m nie może być jednocześnie terenem produkcyjno-magazynowym o wysokości zabudowy do 12,0 m. Ustalenie linii zabudowy w odległości 15 m od granicy pasa technicznego dla nadziemnych i podziemnych części budynku jest warunkiem wskazanym przez dział Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego i tym samym niezbędnym wymogiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia z tym organem. Zmieniono nachylenie kąta dachu na 20-50°
92	09.10.2023	Jarosław B.	Zgoda na ustanowione parametry zabudowy, jednak ze względu na obniżenie % zabudowy do 5% podczas gdy na terenach sąsiednich jest 30% - wnioskuje o uśrednienie % zabudowy w granicach terenu MN/U.27	Dz.81/1 MN/U.27		Uwzględniona częściowo				Uśredniono % zabudowy w granicach terenu MN/U.27 do 10%, korygując odpowiednio wskaźniki zabudowy

DRUGIE WYŁOŻENIE

§ 5. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, **wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu** w dniach od 10 czerwca 2024 r. – do dnia 09 lipca 2024 r. wniesiono w ustalonym terminie, tj. do dnia 24 lipca 2024 r. –.40 uwag zgodnie z wykazem uwag, w tym 28 wieloaspektowych, stanowiących integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 6. Burmistrz rozpatrzył wszystkie złożone uwagi, w przewidzianym ustawowo terminie.

§ 7. Rada Miejska w Międzyzdrojach podtrzymuje wcześniejsze rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów i nie uwzględnia, zgodnie z rozstrzygnięciem **§ 8.** uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zostały uznane przez Burmistrza Międzyzdrojów jako nieuwzględnione, przyjmując jednocześnie poniższe uzasadnienie ich nieuwzględnienia.

§ 8. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag: zgodnie z poniższym zestawieniem tabelarycznym, stanowiącym wykaz złożonych uwag, w tym trzech uwag złożonych po terminie ich składania.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi złożone w terminie										

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.06.2024	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie	Wniesiono o utrzymanie całości zapisów dotyczących terenu zabudowy usług turystycznych oznaczonego w wyłożonym projekcie planu jako UT.6 w brzmieniu zaproponowanym w projekcie.	**UT.6**	1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pól namiotowych; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi ogólne, b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2, c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, d) usługi sportu i rekreacji, e) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej	Uwzględniona				
2.	21.06.2024	Referat Gospodarki Nieruchomościami Wm. Małgorzata B.	Prośba o uwzględnienie w projekcie planu możliwości podziału geodezyjnego działki gminnej nr 128/11, obręb 24 Lubin o powierzchni 1898 m^2, na dwie działki o powierzchni co najmniej 949 m^2 każda.	Dot. dz. nr 128/11, obręb 24 Lubin (oznaczenie w projekcie planu MN/U.16)	1) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2,	Uwzględniona				1) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m^2,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.	25.06.2024 r.	Franz L.	Prośba o możliwość zakupu, dokupu pasma ziemi oznaczonego w proj. planu symbolem ZP.3, graniczącego z posesją składającego uwagę z możliwością posadowienie na nim małego domku letniskowego i Carport, co znacznie poprawi składającemu uwagę warunki gospodarcze terenu działki 19/1 obręb 20.	ZP.3	**ZP.3** o powierzchni 909 m^2, 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej i nieurządzonej;		Nieuwzględniona			Uwaga częściowo bezprzedmiotowa, plan nie rozstrzyga możliwości zakupu, czy dokupu terenu. Teren ZP.3 pozostawiono bez zmian w stosunku do wyłożonej wersji projektu planu z uwagi na istniejące walory krajobrazowe tego miejsca oraz istniejące schody publiczne. Dla poprawy warunków zagospodarowania terenu MN/U.4 wydzielonego z działki nr 20 przesunięto linię zabudowy o kolejne 2m w stosunku do wyłożonej wersji projektu planu.
4.	05.07.2024 r.	Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim	Teren UT.10 został uszczuplony i nie obrazuje faktycznego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. W związku z czym może to spowodować problemy z właściwymi i funkcjonalnym zagospodarowaniem przedmiotowej działki. W związku z powyższym właściciel gruntu prosi o naniesienie poprawki polegającej na zmianie przebiegu granicy terenu UT.10, w taki sposób, jaki został przedstawiony na załączniku do niniejszej uwagi. Składający uwagę uważa, że położenie działki, jej wielkość, dobra komunikacja pozwala na zwiększenie wskazanego zakresu, tak aby potencjał posiadanej przez nas nieruchomości był w pełni wykorzystany w przyszłości	Dot. dz. 169/3, obręb Lubin	Zakres terenu UT.10 odzwierciedla możliwość zagospodarowania terenu dopuszczalny zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje		Nieuwzględniona			Kierunki studium nie pozwalają na powiększenie terenu UT.10 - powiększenie terenu UT.10 spowodowałoby sprzeczność z kierunkami studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5.	08.07.2024	Marek. Sz. Łucja M.-Sz. Małgorzata J. Andrzej Cz.	1) Prośba o zmianę zapisu na stronie 54 pkt. 12 b		12) wymogi komunikacyjne: b) ustala się zagwarantowanie dojazdu dla służb Urzędu Morskiego, do znaku nawigacyjnego położonego na terenie IT.6, poprzez działkę nr 80,	Uwzględniona				Ust.29 pkt. 12 lit. b wymogi komunikacyjne po korekcie uzyskuje brzmienie : b) ustala się zagwarantowanie dojazdu dla służb Urzędu Morskiego, do znaku nawigacyjnego położonego na terenie **IT.6**, poprzez działkę nr 81/1, na zasadach zgodnych z ustanowioną służebnością gruntową,
			2) Uwaga dotyczy usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy z działki 81/1, która wg. składających uwagę nie może być traktowana jako działka budowlana, ponieważ nie posiada dostępu do drogi publicznej	Dot. dz. 81/1 położonej na terenie MN/U.27	**§ 16. ust. 29** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.27** o powierzchni 60380 m^2, ustala się: 2) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą, 3) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej, b) usługi ogólne, c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2, d) usługi zdrowia, e) gastronomia; Projekt planu zgodnie z pkt.10 lit. e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek		Nieuwzględniona			Przeznaczenie terenu dla działki nr 81/1 jest niesprzeczne z ustaleniami kierunków studium (oznaczenie w studium UT.1, M.1). Projekt planu zgodnie z pkt.10 lit. e) dopuszcza wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek - w tym punkcie dodano zapis " na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi".

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3) Wnioskujemy o usunięcie jakichkolwiek zapisów w tekście MPZP umożliwiających doprowadzenie drogi do działki 81/1 i 81/2 oraz usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z działki 81/1.	Dot. dz. 81/1 położonej na terenie MN/U.27			Nieuwzględniona			Teren działki 81/1 zgodnie z kierunkami studium stanowi teren UT.1, M.1 czyli teren inwestycyjny.
			4) Wnioskujemy o Korektę Studium terenu elementarnego MN/U.27 zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu Sygnatura akt II Ca.12/19. Przywrócić, zgodnie z obecnym stanem prawnym, status działki rolnej nr 81/1 bez drogi dojazdowej, na zakup, której zgodził się pan Jarosław Buczkowski, lub Wyłączyć działkę 81/1 z Planu, po usunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy i nadać nowy numer terenu elementarnego MN/U29,	Dot. dz. 81/1 położonej na terenie MN/U.27			Nieuwzględniona			Zmiana studium wymaga odrębnego postępowania. Uwaga nie dotyczy projektu planu. Granice opracowania mpzp wywołała Rada Miejska Międzyzdrojów.
			5) Wnioskujemy o wyznaczenie drogi w Projekcie Planu od znaku nawigacyjnego na terenie IT.6 czyli działki 81/2 do działki 135 Woliński Park Narodowy zgodnie z zapisami w Księdze Wieczystej i Akcie Notarialnym sporządzonym pomiędzy Gminą Międzyzdroje a kupującym Jarosławem Buczkowskim.	Dot. dz. 81/2 położonej na terenie MN/U.27			Nieuwzględniona			Dostęp do terenów IT.6 został zagwarantowany przez ustanowienie służebności gruntowej przez działkę 81/1 obręb Lubin, gmina Międzyzdroje.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6.	09.07.2024	Jacek K.	Prośba o wyłączenie z granic opracowania planu dz. nr 152/11, obręb 24 Lubin, gdyż ww. działka jest obecnie zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i posiada wszystkie niezbędne media. W związku z powyższym ustalenie przeznaczenia terenu TO dla przedmiotowej działki docelowo uniemożliwi składającym uwagę podjęcia jakichkolwiek działań w ramach docelowo planowanych zmian np. przebudowę tarasu itp.	Dot. dz. 152/11, obręb 24 Lubin	**TO.11** przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością**,** 1) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,		Nieuwzględniona			Zgodnie z kierunkami obowiązującego studium większa część działki 152/11 wchodzi w zakres terenów otwartych TO, bez prawa zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
7.	09.07.2024 r.	Maria C.	Prośba o wyłączenie z granic opracowania planu dz. nr 170/2, obręb 24 Lubin, gdyż ww. działka jest obecnie zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i posiada wszystkie niezbędne media. W związku z powyższym ustalenie przeznaczenia terenu TO dla przedmiotowej działki docelowo uniemożliwi składającym uwagę podjęcia jakichkolwiek działań w ramach docelowo planowanych zmian np. przebudowę tarasu itp.	Dot. dz. 170/2, obręb 24 Lubin	**TO.11** przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością**,** 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,		Nieuwzględniona			Zgodnie z kierunkami obowiązującego studium działka 170/2 wchodzi w zakres terenów otwartych TO, bez prawa zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8.	11.07.2024	Antoni H.	Prośba o wyłączenie z ww. sporządzanego planu miejscowego działek o numerach 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 133/9, 133/10, 133/11, które zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje mają ustaloną kategorię użytkowania jako tereny otwarte czyli wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie. Poniesione zostały przeze mnie koszty, związane z przeprowadzeniem podziału działki 133, na ww. działki, które planowałem przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy. Niestety przy zachowaniu w miejscowym planie funkcji terenów otwartych, nie będzie to możliwe	Dot. dz. nr 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 133/9, 133/10, 133/11, obręb Lubin	**TO.9** przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością**,** 3) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,		Nieuwzględniona			Działka 133/1 i 133/10 w znaczącej części wchodzi w zakres terenów MN/U.17 i MN/U.18, które to zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą, z przeznaczeniem dopuszczalnym pod: a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej, b) usługi ogólne, c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2, d) usługi zdrowia, e) gastronomia; W związku z powyższym dla tych dwóch działek uwaga jest bezprzedmiotowa. Pozostałe działki położone są zgodnie z kierunkami studium na terenach TO.9.
9.	19.07.2024	Jarosław B.	1. Uwaga dot. ujednolicenia dla całego planu intensywności zabudowy na poziomie 30%. alternatywnie, w przypadku braku zgody na takie rozwiązanie, ujednolicenie dla całego planu intensywności zabudowy na poziomie 10%	Dot. całości projektu planu			Nieuwzględniona			Ustalenie 10% dla całego terenu MN/U.27 było wynikiem negocjacji mieszkańców z Urzędem Miasta. Ustalenie ograniczenia do 10% zabudowy na obszarze całego planu byłoby sprzeczne ze sztuką urbanistyczną, gdyż większa intensywność zabudowy może być planowana w centrum miejscowości i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, a mniejsza na obrzeżach terenu i w sąsiedztwie WPN.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2. Uwaga dot. wyznaczenia dla terenu elementarnego MN/U27 linii zabudowy w sposób analogiczny jak dla pozostałych terenów elementarnych wzdłuż granic terenu (z uwzględnieniem strefy ochrony wizury dla nabieżnika Lubin - 2 Stawy) - zgodnie z załącznikiem nr 4	Dot. terenu MN/U.27			Nieuwzględniona			Przebieg linii zabudowy został wskazany na etapie uzgodnień przez Urząd Morski w Szczecinie.
			3. Uwaga dot. zaprojektowania i zapewnienia dostępu działki 81/1 do drogi publicznej w sposób przedstawiony graficznie na załączniku nr 5, zgodnie z opinią biegłego sądowego Krzysztofa Mączewskiego z dnia 03.09.2014 r. sporządzona w sprawie I Ns 569/12 Załącznik nr 6	Dot. dz. 81/1			Nieuwzględniona			Wspomniana Opinia nie stanowi podstawy do wytyczenia drogi, gdyż jest to jedynie opinia. Ponadto wspomniana opinia nie zwiera obliczeń spadku drogi i opinii biegłego ds. komunikacji, czy ruch pojazdów przy tak znacznym nachyleniu drogi jest w ogóle możliwy.
			4. Uwaga dot. dopuszczenia podziału działek na działki nie mniejsze niż 2000 m^2 dla całego projektowanego planu.	Dot. całości projektu planu			Nieuwzględniona			Ustalenie ograniczenia do minimum 2000 m^2 powierzchni działek na obszarze całego planu byłoby sprzeczne ze sztuką urbanistyczną, gdyż większa intensywność zabudowy i mniejsze działki są zwykle planowane w centrum miejscowości i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, a większe działki na obrzeżach terenu i w sąsiedztwie terenów leśnych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			5. Uwaga dot. wykreślenia z planu stanowiska chronionych gatunków fauny na działce 81/1	Dot. dz.81/1			Nieuwzględniona			Stanowiska chronione są przeniesione w wersji cyfrowej z Waloryzacji Przyrodniczej Województwa udostępnionej przez RDOŚ. Samowolne usuwanie części stanowisk z Waloryzacji bez zgody RDOS(popartej badaniami) jest nie możliwe.
			6. Uwaga dot. ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy poziomie 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9, a w przypadku odmowy. ustalenie dla wszystkich terenów elementarnych wskaźnika zabudowy jednolicie na poziomie do 0,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,2.	Dot. całości projektu planu			Nieuwzględniona			Ujednolicenie wskaźnika intensywności zabudowy na obszarze całego planu byłoby sprzeczne ze sztuką urbanistyczną, gdyż większa intensywność zabudowy może być planowana w centrum miejscowości i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, a mniejsza na obrzeżach terenu i w sąsiedztwie WPN.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10.	22.07.2024	WPN Międzyzdroje	1. W §3 należy dodać punkt opisujący powierzchnię biologicznie czynną (PBC) np. ,,jest to teren nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, także 50 proc. powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10m kw„ oraz wodę powierzchniową no tym terenie". Pozwoli to na jednoznaczne określenie wymogów koniecznych do spełnienia dla takiej powierzchni i uniknięcie do zaliczania do niej nawierzchni ciągów komunikacyjnych czy miejsc postoju, co w efekcie prowadzi do dalszego pogłębiania tzw. zjawiska „betonozy" (realnego zaniku PBC) z jej konsekwencjami dla infrastruktury, bilansu wodnego GZWP102 oraz kosztów ponoszonych na usuwanie skutków np, opadów nawalnych lub długotrwałych.	Dot. całości opracowania projektu planu	powierzchnia biologicznie czynna		Nieuwzględniona			powierzchnia biologicznie czynna jest pojęciem zdefiniowanym ustawowo, w związku z powyższym nie wymaga tłumaczenia w §3, w tzw. słowniczku pojęć zdefiniowanych ustawowo

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2. W §3 należy dodać punkt opisujący wysokość budynku jako liczoną od najniższego poziomu gruntu w stanie istniejącym do najwyższego punktu budynku (kalenicy dachu). Pozwoli to uniknąć powstania budynków realizowanych na stoku o wysokich i eksponowanych elewacjach zaburzających krajobraz i układ architektury obszaru. Dotyczy to w szczególności obszarów MN/U.27. MN/U.28 czy potencjalnie TO.8, TO.9, TO.10. TO.11 zlokalizowanych w najwyżej położonym obszarze planu I graniczących z głównym kompleksem Parku	Dot. całości opracowania projektu planu			Nieuwzględniona			W projekcie planu posłużono się pojęciem wysokości zabudowy w zakresie wysokości budynków . Pojęcie wysokości zabudowy również jest zdefiniowane ustawowo, w związku z powyższym nie wymaga tłumaczenia w §3 w tzw. słowniczku pojęć zdefiniowanych ustawowo
			3. W §3 ust13 wskazano odstępstwa od lokalizacji zabudowy w granicach linii nieprzekraczalnej zabudowy. Wnioskuję, aby w obszarach MN/U.27 i MN/U.28 w obszarze wyznaczonym linią nieprzekraczalnej zabudowy i granicą obszaru, nie dopuszczać budowy tarasów i balkonów. Powyższe jest uzasadnione podnoszonymi we wcześniejszych korespondencjach kwestiami bezpieczeństwa osób i mienia jakie nieuchronnie związane są z lokalizacją obiektów w pasie 20m wzdłuż granicy z Parkiem	Dot. terenu MN/U.27 i MN/U.28		Uwzględniona				§3 ust13 wskazuje na możliwości lokalizacji zabudowy dla wszystkich terenów elementarnych ze wskazaniem cyt.: " o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej", w związku z powyższym zaproponowaną zmianę wprowadzono w ustaleniach szczegółowych dla terenu MN/U.27 i MN/U.28.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. W §6.1.4 - zapis tego punktu należy uzupełnić o *„wskazanych na rysunku planu"* (lokalizacje vide uwagi do Prognozy."). Brak takiego doprecyzowania czyni ten zapis w praktyce całkowicie dowolnie interpretowanym a przez to nie wnoszącym realnej ochrony cennej zielni istniejącej w obszarze				Nieuwzględniona			Uwaga nieprecyzyjna - brak możliwości odniesienia się do podnoszonych kwestii, ponieważ w §6 ust 1 nie posiada punktu 4
			5. Zapis §6 należy uzupełnić o informację o bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu z obszarem Wolińskiego Parku Narodowego. Park Narodowy jako wyższa do obszaru Natura 2000 forma ochrony przyrody aktualnie jest tutaj całkowicie pominięty a jego sąsiedztwo ma zasadnicze znaczenie dla kształtowania zapisów planu w części obszaru planu.			Uwzględniona				
			6. W obszarze MN/U.24 nie wniesiono linii nieprzekraczalnej zabudowy od strony obszaru Parku. Wnioskuję o uzupełnienie rysunku planu w tej części zgodnie z istniejącymi już ustaleniami	Dot. terenu MN/U.24			Nieuwzględniona			Działka nr 152/16 jest obecnie wydzieloną działką budowlaną należącą do osób fizycznych. Wprowadzenie w tym miejscu strefy 20 m od granicy WPN spowodowałoby wyłączenie 2/3 działki z możliwości zabudowy, a z działki tej pozostałby jedynie pas o szerokości ok.10 m.
			7. W obszarach MN/U.27 i MN/U.28 wskazano % powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min.50%, wnioskuję o jego zwiększenie do min.70%.	Dot. terenu MN/U.27 i MN/U.28			Nieuwzględniona			Parametry zabudowy dla terenu MN/U.27 były wielokrotnie konsultowane z mieszkańcami tego terenu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			8. W obszarach TO.11, TO.10, TO.9 i TO.8 niezbędne jest wniesienie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy analogicznie jak w obszarach MN/U.27 i MN/U.28. Z uwagi na tożsame uwarunkowania przyrodnicze w tym w szczególności warunki bezpieczeństwa oraz stan faktyczny zainwestowania tych obszarów (np.dz.136/1, 170/1, 170/2, 152/1) jest to uzasadnione i konieczne	Dot. terenu TO.11, TO.10, TO.9 i TO.8	1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością, 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew		Nieuwzględniona			Terenu TO zgodnie z projektem planu są terenami zieleni otwartej - nieurządzonej z zakazem lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych. W związku z powyższym wyznaczanie na tych terenach linii zabudowy byłoby bezpodstawne i niezgodne ze sztuką projektowania urbanistycznego, a także wnosiłoby niepotrzebną dezinformację dla tych terenów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			9. W obszarach TO.11, TO.10, T0.9 i T0.8 oraz MN/U.27 i MN/U.28 zasadnym jest wprowadzenie poniższych zapisów: • Zachować strefę o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granicy Wolińskiego Parku Narodowego wyłączoną z lokalizacji obiektów kubaturowych w ramach małej architektury. • Ogrodzenia od strony WPN powinny zabezpieczać możliwość swobodnej, naturalnej dyspersji drobnych zwierząt. W ogrodzeniach od strony Parku zakaz lokalizacji furtek, przejść lub nieciągłości umożliwiających penetrację obszaru wyłączonego z udostępnienia (strefa ochrony czynnej Parku wyłączona z udostępnienia), • Budynki nowe muszą w swoim obszarze zabudowy zapewnić pełne pokrycie na miejsce postojowe dla samochodów mieszkańców/użytkowników. • Elewacje budynków powinny w maksymalnie dużym stopniu zapewniać minimalizację kolizji z migrującymi ptakami np. poprzez wprowadzenie obowiązku stosowania na powierzchniach przeszklonych (pow.4m^2) rozwiązań minimalizujących ryzyko kolizji ptaków. • Stosowanie w maksymalnie dużym procencie powierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych oraz na miejscach postojowych. • Stosowanie oświetlenia energooszczędnego i minimalizującego zjawisko przywabiania owadów i nietoperzy - np. ze źródłem światła w postaci **LED,** • Stosowanie oświetlenia ciągów komunikacyjnych i budynków o parametrach maksymalnie eliminujących zjawisko zanieczyszczenia światłem - światło skierowane w dół.	Dot. terenu TO.11, TO.10, TO.9 i TO.8 oraz MN/U.27 i MN/U.28			Nieuwzględniona			Obecnie żadnych ustaleń dotyczących małej architektury nie można wprowadzać do ustaleń mpzp albowiem jest to przeniesione do uchwał krajobrazowych. Obecnie żadnych ustaleń dotyczących ogrodzeń nie można wprowadzać do ustaleń mpzp albowiem jest to przeniesione do uchwał krajobrazowych. Wskaźniki parkingowe są ustalone w uchwale planu. Plan nie dopuszcza realizacji miejsc postojowych poza terenami wskazanymi na ten cel Plan nie przewiduje budynków wysokich i wysokościowych. Na obszarze graniczącym z WPN ograniczono wysokość zabudowy do 8,2 m n.p.t Nie można dopuścić by zanieczyszczenia ropopochodne z terenów komunikacyjnych przesiąkały do gruntu. Plan ustala nakaz podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych w §13 ust. 3 Rodzaj oświetlenia wskazano w §13 ust. 6. Plan nie może nakazywać zakupu konkretnych rodzajów żarówek. Nakaz minimalizacji zanieczyszczenia światem jest opisany w §13 ust. 6

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11.	23.07.2024 r.	Marek Sz.	1. Likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 81/1,która jest działką rolną, bez drogi dojazdowej , wobec czego, zgodnie z prawem, nie może być działką budowlaną. Jest to niezbędne, aby w przyszłości uniknąć konfliktów sąsiedzkich i ewentualnych spraw sądowych oraz niepotrzebnych kosztów z właścicielem wymienionej działki	Dot. terenu MN/U.27	**§ 16. ust. 29** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem **MN/U.27** o powierzchni 60380 m^2, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą, 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej, b) usługi ogólne, c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2, d) usługi zdrowia, e) gastronomia; Projekt planu zgodnie z pkt.10 lit. e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek		Nieuwzględniona			Przeznaczenie terenu dla działki nr 81/1 jest niesprzeczne z ustaleniami kierunków studium (oznaczenie w studium UT.1, M.1). Projekt planu zgodnie z pkt.10 lit. e) dopuszcza wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek - w tym punkcie dodano zapis " na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi".
			2. Likwidacja części wizury (z prawej i lewej strony oraz z tyłu) znaku nawigacyjnego na działce nr 76. oraz wydłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.	Dot. terenu MN/U.27	teren **MN/U.27**, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony wizury nabieżnika Lubin, w granicach której, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 12 i ust. 13		Nieuwzględniona			Strefa ochrony wizury dla nabieżnika Lubin - 2 stawy, w granicach której, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń roślinności wysokiej została uzgodniona z Urzędem Morskim w Szczecinie na etapie uzgodnień. W związku z powyższym modyfikacja zasięgu strefy nie podlega modyfikacji.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3. Część działki nr 70 (od klifu do nieprzekraczalnej linii zabudowy tej działki), zmienić na tereny zielone od klifu do wysokości działki nr 77 - KDW 21. Zmniejszy to powierzchnię zabudowy działki nr 70, co poprawi warunki dojazdu przez zmniejszenie ilości przyszłych domów i tym samym ilości samochodów				Nieuwzględniona			Dla części działki 70 poniżej końca drogi KDW.21 została przesunięta linia zabudowy tak, by pozostał to teren niezabudowany, który może być zagospodarowany przez właściciela jako teren zielony.
12	23.07.2024	Małgorzata J.	Wykreślenie budynku położonego przy ul. Głównej 56 z uchwały jako zabytku	Ul. Główna 56	W celu zachowania historycznego wyglądu budynków i obiektów o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), ujętych także w Gminnej Ewidencji Zabytków (…) 3) willa położona przy ul. Głównej 56		Nieuwzględniona			Gminna ewidencja Zabytków jest odrębnym dokumentem, uchwała w wersji wyłożonej została uzgodniona wcześniej z WKZ.
13	23.07.2024	Łucja M.-Sz. Małgorzata J. Marek Sz.	Zlikwidować jakiekolwiek linie zabudowy na działce nr 81/1 ze względu na brak dojazdu do działki (wskazano argumenty wynikające z historii działań właściciela działki, miasta i historii sporów sądowych) Sugestia, że wyznaczenie linii zabudowy na tej działce to „oczywisty błąd” Propozycja by Burmistrz „znalazł rozwiązanie, które będzie zgodne z prawem”.	Dz. nr 81/1			Nieuwzględniona			Ingerencja w prawo własności. Sugestia błędu stanowi pomówienie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14.	25.07.2024	Andrzej Wiesław O.	Prośba o : 1) minimalną szerokość frontu działki dla terenu MN/U.10 -15 m, 2) dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej , 3) minimalna wielkość działki 300 m^2.	Dot. terenu MN/U.10	1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą, 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej, b) usługi ogólne, c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m^2, d) usługi zdrowia, e) gastronomia; (...) 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2, b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 20 m, c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° , d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;		Nieuwzględniona			Zgodnie z kierunkami zapisanymi w Studium "*minimalne wielkości nowowydzielanych działek 600 m^2 (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.)*". Dla przedmiotowego terenu również wskazano kierunek pod "**Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich" funkcja -** podstawowa – jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa. W związku z powyższym wprowadzenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej nie byłoby właściwe z uwagi na przyjęte założenia luźnej zabudowy miejscowości.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	10.10.2024	Jarosław C. Aleksandra K.-C.	1. Na podstawie wydanej decyzji nr 2/10 z 14.01.2010 ustalono dla dz. nr 37/3 i 37/4 obowiązującą linię zabudowy w odległości 5 m od granicy działki drogowej, co stanowi „niesprawiedliwość społeczną” w stosunku do innych nieruchomości, których wejścia do budynków znajdują się średnio 20 m od drogi.	dz. nr 37/3 i 37/4	MN/U.8 – teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieprzekraczalna linia zabudowy		Nieuwzględniona			1. uwaga bezprzedmiotowa – plan nie ustala dla terenu MN/U.8 obowiązującej linii zabudowy tylko linię nieprzekraczalną, co pozwala de facto sytuować zabudowę w dowolnej odległości od drogi, nieprzekraczając jednak tej linii w kierunku ulicy. (uwaga odnosi się do wydanej uprzednio decyzji o warunkach zabudowy).
			2.Nadanie przeznaczenia dla dz. nr 37/21 i 37/20 jako drogi dojazdowe do działek położonych przy ul. Wodnej (37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8, 29/1, 28/2) (…)	dz. nr 37/21 i 37/20	tereny komunikacyjne oznaczone symbolem KDW.8 i KDW.9 jako drogi wewnętrzne		Nieuwzględniona			Wyjaśnienie j.w.
			3. Poprowadzenie zwiększonego ruchu doprowadzi do pogorszenia bezpieczeństwa, (…) Dostęp do działek 37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8, 29/1, 28/2 możliwy jest z ul. Wodnej. W załączeniu proponowane rozwiązanie komunikacyjne w ciągu ulicy Wikingów.	dz. nr 37/21 i 37/20	tereny komunikacyjne oznaczone symbolem KDW.8 i KDD.9 jako drogi wewnętrzne		Nieuwzględniona			3. działka drogowa nr 37/20 kończy się obecnie placem do nawracania, przy granicy działki nr 29/1 – tym samym obsługuje ona obecnie działki o numerach 37/15, 37/14, 37/13, 37/6, 37/7, 37/8 Zaproponowane przez składających uwagę rozwiązanie wiązałoby się z budową placu do nawracania kosztem działek o numerach 37/8 i 37/15.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16.	24.07.2024 r.	Piotr W.	Prośba o możliwość podziału zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym, w celu zamiany wydzielonych części nieruchomości o powierzchni ok. 150-160 m2. Zamiana ta pozwoliłaby uregulować granice nieruchomości oznaczonych w planie symbolem MN/U.1b i M.3. Po dokonaniu podziału możliwe będzie zapewnienie dojazdu do posesji wielorodzinnej przy dz. nr 8/2 (oznaczenie w planie symbolem M.3), działki dzięki temu uzyskają regularny kształt i swobodny dostęp dla pojazdów, co ułatwi racjonalne użytkowanie i zagospodarowanie obu terenów.	Dot. dz. 8/2, 8/3 obręb Lubin	Zamiana ma dotyczyć terenu **MN/U.1b** i **M.3**	Uwzględniona				Wszyscy właściciele działki 8/2 oraz Gmina, będąca właścicielem działki 8/3 wyrazili zgodę na zaproponowany docelowy podział geodezyjny, w celu zamiany wskazanych w uchwale części obu nieruchomości o powierzchni 150-160 m^2. W związku z powyższym nie ma konieczności ponownego wyłożenia projektu mpzp.
17.	27.07.2024r.	Ewa S.	1. W §3 należy dodać punkt opisujący powierzchnię biologicznie czynną (PBC).	Dot. całości opracowania projektu planu	powierzchnia biologicznie czynna		Nieuwzględniona			powierzchnia biologicznie czynna jest pojęciem zdefiniowanym ustawowo, w związku z powyższym nie wymaga tłumaczenia w §3, w tzw. słowniczku pojęć zdefiniowanych ustawowo.
			2. W §3 należy dodać punkt opisujący wysokość budynku.	Dot. całości opracowania projektu planu			Nieuwzględniona			W projekcie planu posłużono się pojęciem wysokości zabudowy w zakresie wysokości budynków . Pojęcie wysokości zabudowy również jest zdefiniowane ustawowo, w związku z powyższym nie wymaga tłumaczenia w §3 w tzw. słowniczku pojęć zdefiniowanych ustawowo

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3. W §3 ust. 13 wskazano odstępstwa od lokalizacji zabudowy w granicach linii nieprzekraczalnej zabudowy. Wnioskujemy aby w terenie UT.1 w obszarze wyznaczonym linią nieprzekraczalnej zabudowy (po korekcie) od strony terenu M.1 nie dopuszczać budowy tarasów i balkonów wchodzących swoim obrysem poza granice linii nieprzekraczalnej zabudowy.	Dot. terenu UT. 1.		Uwzględniona				Dodano zapis uniemożliwiający wysunięcie tarasów i balkonów poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu elementarnego M.1.
			4. W §6 ust.5 — zapis tego punktu należy uzupełnić o *"wskazanych na rysunku planu"*.	Zapisy ogólne tekstu planu	Zgodnie z §6 ust.5 Ustala się nakaz zachowania zadrzewień przydrożnych, zadrzewień przykościelnych i cmentarnych oraz innych wartościowych drzew i krzewów.		Nieuwzględniona			Jest to zapis ogólny odnoszący się do całości projektu planu, gdyż plan nie stanowi inwentaryzacji przyrodniczej z zaznaczonymi wszystkimi drzewami które można uznać za wartościowe, ponadto plan opracowywany jest na wiele lat i drzewa, które na dzień dzisiejszy nie spełniają kryteriów drzew wartościowych wynikających z przepisów odrębnych mogą te kryteria spełnić za kilka lat.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			5. W §18 (doszczegółowienia dla terenu UT.1) wniesiono o zmiany następujących zapisów : a) W ust.2.b - organicznie UT.1 zmianę powierzchni handlu do wielkości 50m^2, b) W ust.2f akapit należy wykreślić z uwagi na faktyczny brak istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej, c) W ust.3.a - **<u>w powiązaniu z rysunkiem planu</u> -** należy wprowadzić korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu M.1. Linia ta winna być odsunięta co najmniej 20 m od granicy z terenem M.1. z uwagi na ochronę wartościowej zielni wysokiej wzdłuż granicy terenu UT.1 (częściowo w granicach terenu M.1), która pełni tutaj kapitalne i istotnie ważne funkcje zieleni osłonowej, kształtującej mikroklimat (w szczególności warunki świetlne, wiatrowe, wilgotnościowe i akustyczne) będące fundamentalnymi dla warunków życia mieszkańców budynku ul. Turkusowa 1. d) W ust..3.b należy zmniejszyć powierzchnię zabudowy do 30%. Pozwoli to na rzeczywiste wpisanie się intensywności zabudowy w funkcje terenu w tak unikalnym i zasługującym na szczególną ochronę i dbałość unikalnym obszarze bezpośredniego sąsiedztwa jez. Wicko Wielkie. e) W ust.3.e. należy zwiększyć powierzchnię biologicznie czynną 50%. Pozwoli to na rzeczywiste wpisanie się intensywności zabudowy w funkcje terenu w tak unikalnym i zasługującym na szczególną ochronę i dbałość unikalnym	Dot. Terenu UT.1	1) przeznaczenie dopuszczalne: (...) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m^2 2) Pkt 2 lit. f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej. 3) Dot. rysunku planu. 4) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.		Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona			3) Wskazana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną a nie obowiązującą więc budynki mogą być usytuowane w większej odległości od linii zabudowy, tak by móc ochronić istniejącą zieleń.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			6. sugestia wprowadzenia zapisów: • Ogrodzenia od strony Jeziora Wicko Wielkie powinny zabezpieczać możliwość swobodnej, naturalnej dyspersji drobnych zwierząt. • Budynki nowe muszą w swoim obszarze zabudowy zapewnić pełne pokrycie na miejsce postojowe dla samochodów użytkowników. • Elewacje budynków powinny w maksymalnie dużym stopniu zapewniać minimalizację kolizji z migrującymi ptakami np. poprzez wprowadzenie obowiązku stosowania na powierzchniach przeszklonych (pow.4m2) rozwiązań minimalizujących ryzyko kolizji ptaków. • Stosowanie w maksymalnie dużym procencie powierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych oraz na miejscach postojowych. • Stosowanie oświetlenia energooszczędnego i minimalizującego zjawisko przywabiania owadów i nietoperzy - np. ze źródłem światła w postaci **LED,** • Stosowanie oświetlenia ciągów komunikacyjnych i budynków o parametrach maksymalnie eliminujących zjawisko zanieczyszczenia światłem - światło skierowane w dół.	Dot. Terenu UT.1			Nieuwzględniona			Obecnie żadnych ustaleń dotyczących ogrodzeń nie można wprowadzać do ustaleń mpzp albowiem jest to przeniesione do uchwał krajobrazowych. Wskaźniki parkingowe są ustalone w uchwale planu. Plan nie dopuszcza realizacji miejsc postojowych poza terenami wskazanymi na ten cel. Plan nie przewiduje budynków wysokich i wysokościowych. Na obszarze graniczącym z WPN ograniczono wysokość zabudowy do 8,2 m n.p.t Nie można dopuścić by zanieczyszczenia ropopochodne z terenów komunikacyjnych przesiąkały do gruntu. Plan ustala nakaz podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych w §13 ust. 3. Rodzaj oświetlenia wskazano w §13 ust. 6. Plan nie może nakazywać zakupu konkretnych rodzajów żarówek. Nakaz minimalizacji zanieczyszczenia światem jest opisany w §13 ust. 6.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
18.	24.07.2024 r.	Lucjan W.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
19.,	24.07.2024	Bogumiła I.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
20.	24.07.2024	Fabian M.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
21.	24.07.2024	Katarzyna A.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
22.	24.07.2024	Robert L.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
23.	24.07.2024	Katarzyna J. Marcin W.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
24.	24.07.2024	Bogumiła i Kazimierz P.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
25.	24.07.2024	Kalina D.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
26.	24.07.2024	Mariola Z.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
27.	24.07.2024	Malwina Ż.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
28.	24.07.2024	Bogumiła K..	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
29.	24.07.2024	Tadeusz Ś.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
30.	24.07.2024	Monika W.-K.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.
31.	24.07.2024	Rafał R. Marlena R.	Uwagi jak w pkt. 17 niniejszej tabeli.	j.w.	J.w.	Jw.	J.w.			Jw.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
32	24.07.2024	Radca Prawny Krzysztof Kozłowski ul. Królowej Korony Polskiej 24 Szczecin	1.propozycja zwiększenia wysokości zabudowy z 2 kondygnacji do 2,5 i z 7,5 m n.p.t. do 9,5 m n.p.t.	dz. nr 2/21, 2/20, 2/19, 2/18,	UT.4 teren zabudowy usług turystycznych warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 7,5 m. n.p.t,	Uwzględniona				Wysokość do 9,5 m n.p.t. jest dopuszczalna dla tego terenu w studium, przy możliwości scalenia działek nie powstanie ryzyko dysproporcji szerokości budynków do ich wysokości
			2.propozycja dopuszczenia łączenia działek i ponownego podziału wtórnego na mniejsze działki.		j.w.	Uwzględniona				przy możliwości scalenia działek nie powstanie ryzyko dysproporcji szerokości budynków do ich wysokości.
			3.propozycja dopuszczenia kondygnacji podziemnych		j.w.		Nieuwzględniona			Uwaga wymagałaby cofnięcia procedury - uzgodnienia z Urzędem Morskim.
			4. propozycja zmiany statusu drogi KDW.4 na drogi publiczne KDD lub KDZ		KDW.4 droga wewnętrzna		Nieuwzględniona			KDW.4 posiada szerokość 6m więc nie może stanowić drogi publicznej, a tym bardziej drogi zbiorczej KDZ. Ponadto status drogi wewnętrznej nie przesądza, czy właścicielem tej drogi jest gmina, czy osoba prywatna.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
33	24.07.2024	Radca Prawny Krzysztof Kozłowski ul. Królowej Korony Polskiej 24 Szczecin	1.sugestia wykreślenia ograniczenia realizacji mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2 "zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden"	Dz. 2/27	UT.2 przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, a także z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów i pół namiotowych.		Nieuwzględniona			działka położona jest na terenie, dla którego studium dopuszcza funkcje PM.2, UK, P, KS, UT.1. Nie ma zatem mowy o zabudowie mieszkaniowej, zatem dopuszczenie jednego mieszkania jako mieszkania służbowego (dawniej funkcyjnego) dla całego ośrodka turystycznego jest uzasadnione, natomiast usunięcie ograniczenia do jednego lokalu mieszkalnego dopuściłoby ich większą ilość, co spowodowałby niezgodność ze studium, gdyż funkcja mieszkaniowa mogłaby zdominować funkcję usług turystycznych.
			2.wniosek o dopuszczenie na działce nr 2/27 usług związanych z obsługą turystyki wodnej (przechowywanie sprzętu pływającego)	Dz. 2/27	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne (…) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi ogólne, b) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m^2, c) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, d) usługi sportu i rekreacji, e) usługi administracji, f) usługi kultury, g) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, h) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;	Uwzględniona				Postulowany zapis wprowadzono do treści Uchwały.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3).sugestia zwiększenia wskaźnika zabudowy odpowiednio z 1,6 i 1,2 na 2,2 i 1,4 (przedstawiono matematyczne obliczenia dotyczące zasadności zwiększenia intensywności kondygnacji podziemnych, które mogą „wystawać” poza obrys obiektów nadziemnych)	Dz. 2/27	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,	Uwzględniona				Zwiększono intensywność kondygnacji nadziemnych z 1,2 do 1,4 (czyli o 0,2) oraz ogólny wskaźnika zawierający również zwiększenia intensywności kondygnacji podziemnych z 1,6 do 2,2 (czyli o kolejne 0,4 co daje łącznie zwiększenie ogólnego wskaźnika o 0,6)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4) sugestia zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 37% składający uwagę sugeruje, że skoro studium dopuszcza dla terenów P-20%, UT.1-40% i PM.2-50% powierzchni biologicznie czynnej to można przyjąć uśrednioną wartość 37%	Dz. 2/27	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) zasady zagospodarowania terenu: e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki		Nieuwzględniona			Dla terenów UT.1 studium wskazuje „powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%”, . –zgodność ze studium jest zachowana. To, że dwie działka, należąca do wnioskodawcy położona jest na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu, ponieważ np. funkcja portowa występuje jedynie w centralnej części tego obszaru. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia” studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu, dlatego, skoro dla przedmiotowego terenu przyjęto funkcje UT, to parametry wynikające ze studium również powinny być przyjęte z terenów oznaczonych w studium jako UT (w tym przypadku UT.1), czyli nie mniejsza niż 40%

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			5) wniosek o zwiększenie wysokości do 10,0 m n.p.t., składający uwagę sugeruje brak zgodności ze studium, twierdząc, że dla terenów P (tereny produkcyjno – składowo – magazynowe studium dopuszcza 12 m, sugestia, ze organ stanowiący gminy może dokonać autointerpretacji studium w zakresie granicznej wysokości zabudowy.	Dz. 2/27	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t,		Nieuwzględniona			Dla terenów UT.1 studium dopuszcza wysokość 9,5 m n.p.t. –<u>zgodność ze studium jest zachowana</u> To, że dwie działka, należąca do wnioskodawcy położona jest na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu, ponieważ np. funkcja portowa występuje jedynie w centralnej części tego obszaru. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia” studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu, dlatego skoro teren usług turystyki zawiera w studium graniczne ramy maksymalnej wysokości do 9,5 m nie może być ta wartość w planie zwiększona do 10 m

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			6) wniosek o powielenie zapisu o dopuszczeniu dachów płaskich z pkt 6 lit b do pkt 5 składający uwagę sugeruje że brak zapisu o. dopuszczeniu dachów płaskich w punkcie dotyczącym układu i formy dachów, a dopuszczenie w punkcie dotyczącym kąta nachylenia i pokrycia dachów może rodzić spory interpretacyjne	Dz. 2/27	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów: a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych, c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny; 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, b) <u>dopuszcza się dachy płaskie,</u>	Uwzględniona				Uwaga uwzględniona. Po zmianie zapis brzmi: *5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów:* *a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,* *b) <u>dopuszcza się dachy płaskie,</u>* *c) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych,* *d) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny;* *6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:* *a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°,* *b) <u>dopuszcza się dachy płaskie,</u>* Zmiana nie wymaga ponowienia procedury
			7) wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działek z 5000 m^2 do 800 m^2 A także w konsekwencji ww.: Zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działki z 30 m do 20 m oraz sugestia by kąt położenia granic działek względem pasa drogowego dotyczył również wydzielanych dróg wewnętrznych	Dz. 2/27	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.2 (…) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m^2, b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 30 m, c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10° , d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;	Częściowo uwzględniona				Po zmianie zapis brzmi: Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni <u>1000-1200 m^2</u>, b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki <u>20 m</u>, c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego, <u>w tym nowowydzielanych dróg wewnętrznych</u>, ustala się 90° +/- 10° , d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego; Zmiana nie wymaga ponowienia procedury,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			8) sugestia, że konieczność odsunięcia linii zabudowy o 15 m od pasa technicznego jest nieuzasadniona i niezrozumiała, jednak Spółka [którą reprezentuje składający uwagę] przyjmuje zaproponowane rozwiązanie	Dz. 2/27	§2 ust. 2 pkt 2 pkt 5) Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych: 5) granica pasa technicznego, który stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią;		Nieuwzględniona			Ustalenie linii zabudowy w odległości 15 m od granicy pasa technicznego dla nadziemnych i podziemnych części budynku jest warunkiem wskazanym przez dział Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego i tym samym niezbędnym wymogiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia z tym organem.
			9) podsumowanie ww. uwag oraz sugestia niewprowadzania nowych definicji dla mających już swoje odzwierciedlenie w przepisach pokrewnych takich, jak – powierzchnia zabudowy, wysokość budynku, intensywność zabudowy	Cały plan	W uchwale występuje jedynie definicja powierzchni zabudowy, natomiast definicja wysokości budynku i intensywności zabudowy nie była definiowana tym planem	Uwzględniona				Usunięto z §3 pkt 16) definiujący powierzchnię zabudowy.
34.	24.07.2024	Robert K. Marcin K.	Prośba o uwzględnienie w proj. planu dla terenu US. 4 i KDW.13. Budowy drogi wewnętrznej - zjazdu z drogi publicznej ul. Skarpowej do działki nr 58 wraz z infrastrukturą (sieci i przyłącza energetyczne, wody kanalizacji, kanalizacji deszczowej istniejącej - wymagającej remontu, światłowodu, oświetlenia drogi.	Dz. Nr 158/2 i dz. nr 57 obręb Lubin ul. Skarpowa	KDW.13 i KDD.6					<u>Uwaga bezprzedmiotowa</u> plan przewiduje drogę wewnętrzną (dz. 158/2) , a dalej drogę dojazdową (dz. 57), a także rozbudowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, dopuszcza również prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne. Natomiast realizacja, czyli budowa drogi wewnętrznej nie dotyczy zagadnień planistycznych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35.	24.07.2024	Robert. K. Marcin K.	Wprowadzić w projekcie planu zapis Studium "Na terenach otwartych dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domki letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp". W szczególności zwracamy się z prośbą o umożliwienie budowy na wyżej wymienionych działkach zabudowy rekreacji Indywidualnej - domków rekreacyjnych (zwanych letniskowymi) o powierzchni zabudowy do 70m^2, wysokości 7,5m (2 kondygnacje naziemne oraz podpiwniczenie) dachy płaskie , w ilości 1 domek rekreacyjny na minimum 500 m^2 działki, ciągów pieszo jezdnych i miejsc postojowych (jedno miejsce na domek rekreacyjny), kładek i pomostów, platform widokowych, wiat, oświetlenia oraz mediów (energii elektrycznej, kanalizacji, wodociągu , światłowodu).	Dz. 58, 59/1, 59/2, 60/2 obręb Lubin ul. Skarpowa	Tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczonej symbolem: **TO.6** 1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością, 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew.		Nieuwzględniona			Zapis Studium dla terenów TO posiada następujące brzmienie: **Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie (...)** "*Na terenach otwartych dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domki letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp*". W związku z powyższym nie należy tego zapisu stosować obligatoryjnie do wszystkich terenów TO, a jedynie w miejscach, gdzie jest to faktycznie uzasadnione. W tym przypadku mamy teren klifu z częściowo wchodzącym siedliskiem, który został w takiej formie uzgodniony przez organ RDOŚ oraz Urząd Morski.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
36.	24.07.2024	Mariusz Ś.	1.Sugestia rozszerzenia katalogu dopuszczalnych funkcji zgodnie ze studium tj. PM.2, UK, P, KS, UT.1, w szczególności poprzez dodanie funkcji UT.1 i PM.2	dz. nr 2/10	Dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych symbolem UT.5 (…) 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 7,5 m. n.p.t,		Nieuwzględniona			To, że działka nr 2/10, należąca do wnioskodawcy położona jest na terenie oznaczonym w studium jako PM.2, UK, P, KS, UT.1, nie oznacza ,że każda z tych funkcji może być na każdej części tego terenu. Ustalenia studium z racji 10-krotnie mniejszej dokładności (skala 1:10.000 / skala 1:1000) nie mogą być tożsame z ustaleniami planu. Plan „uszczegóławia” studium przypisując wybrane (z szerszego katalogu dopuszczalnych funkcji) do konkretnej działki konkretne przeznaczenie terenu. Dlatego teren usług funkcji portu i przystani morskiej wskazany został w miejscu, w którym faktycznie się znajduje – są to działki nr 2/4, 2/5 i 3 będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu UMS oraz Spółki Rybackiej, położone jednocześnie w „granicach portu morskiego” ustanowionych na szczeblu ministerialnym, zatem budowa nowego portu przed wprowadzeniem tego typu ustaleń do planu wymagałby uzyskania szeregu zgód i pozwoleń wynikających z przepisów odrębnych w tym uzyskania akceptacji UMS, RDOŚ i sąsiadującego bezpośrednio z działką nr 2/10 WPN.
			Zwiększenie wysokości zabudowy z 2 do 3 kondygnacji i 9,5 m.			Uwzględniona				Zwiększono wysokość zabudowy z 2 do 3 kondygnacji i do 9,5 m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
37.	24.07.2024 r.	Antoni H.	Prośba o dopuszczenie dopuszczalnego sposobu zagospodarowania przez studium, tj. lokalizacji obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej	ul. Dobra - dz. 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 133/9, 133/10, 133/11, obręb Lubin	Tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczonej symbolem: **TO.9** 1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością, 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew.		Nieuwzględniona			Zgodnie ze Studium tereny TO stanowią "**<u>Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie</u>".** W związku z powyższym tylko w wyjątkowych przypadkach studium dopuszcza cyt.: **"***przy zachowaniu przepisów odrębnych, lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej (<u>domki letniskowe),</u> wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp.* W związku z powyższym nie należy tego zapisu stosować obligatoryjnie do wszystkich terenów TO, a jedynie w miejscach, gdzie jest to faktycznie uzasadnione.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
38	24.07.2024	Michael S. J. Pełnomocnik Rafał P.	1.Rozszerzenie funkcji MN/U.15 o usługi dydaktyczno-muzealne, wypoczynkowe, rekreacji indywidualnej i letniskowe	Dz. nr 111/2	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 (…) 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, wolnostojącej, 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, jako wolnostojącej, b) usługi ogólne, c) usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m2, d) usługi zdrowia, e) gastronomia	Częściowo Uwzględniona Częściowo bezprzedmiotowa				Rozszerzono o <u>funkcje dydaktyczno-muzealne dla działki nr 111/2,</u> natomiast pozostałe zaproponowane funkcje są już dopuszczone w ustaleniach planu dla tego terenu, zgodnie z pkt a) ustaleń dopuszczalnych dla terenu MN/U.15 a także zgodnie z definicjami zawartym w §3 uchwały Dodano po lit b) *usługi dydaktyczno-muzealne dla działki nr 111/2*
			2.zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% do 35% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40%	Dz. nr 111/2	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 (…) b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki		Nieuwzględniona			Ograniczenie powierzchni zabudowy zostało ograniczone dla wskazanych terenów MN/U w wyniku rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia. Minimalny procent zieleni 50% wynika z ustaleń studium dla terenu M.1, a funkcja mieszkaniowa została, w tym przypadku wybrana jako wiodąca.
			3.wskazanie górnej krawędzi elewacji frontowej 7m dla dachów kopułowych strzelistych i wielospadowych oraz 4,5 m dla pozostałych mieszkalnych, rekreacyjnych i letniskowych	Dz. nr 111/2	Plan nie ustala ograniczeń w zakresie wysokości elewacji frontowych		Uwaga bezprzedmiotowa			Plan nie ustala ograniczeń w zakresie wysokości elewacji frontowych

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4.dopuszczenie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem akcentów dachów płaskich dopuszczenie dla budynków usługowo-mieszkalnych dachów kopułowych i strzelistych bez określenia kąta nachylenia	Dz. nr 111/2	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 (…) a)stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°		Uwaga bezprzedmiotowa Nieuwzględniona Nieuwzględniona			Plan dopuszcza na tym terenie realizację dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45° Usuniecie dopuszczenia dachów płaskich dla wskazanych terenów MN/U wynika z rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia. Usuniecie wszelkich innych form dachów poza stromymi od 20° do 45° dla wskazanych terenów MN/U wynika z rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia.
			5.dopuszczenie możliwości podpiwniczenia oraz garażu podziemnego oraz lokalizacji miejsc postojowych w garaży i na powierzchni działki	Dz. nr 111/2	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 (…) 8) pozostałe warunki zabudowy: a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,		Uwaga bezprzedmiotowa			Plan dopuszcza podpiwniczenie poprzez dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych. Natomiast w zakresie miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 3 pkt 3 *„w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu i/lub na powierzchni terenu „*
			6.dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków usługowo-mieszkalnych do 12m	Dz. nr 111/2	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 (…) 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych: b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t	Częściowo uwzględniona	Nieuwzględniona			Studium ogranicza dla terenów mieszkaniowych no obszarze wiejskim maksymalnie do 9,5 m, natomiast wysokość ta została obniżona dla wskazanych terenów MN/U do 8,2 m w wyniku rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia. Dla obiektu wiatraka w ramach usług dydaktyczno-muzealnych dla działki nr 111/2 dopuszczono wysokość do 9,5 m n.p.m.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			7.dopuszczenie garaży wolnostojących z dachami dwuspadowymi lub płaskimi	Dz. nr 111/2	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.15 (…) 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych: a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m2, b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego;		Uwaga bezprzedmiotowa			Plan dopuszcza realizację garaży wolnostojących, natomiast w zakresie kąta nachylenia dachu wskazuje się na nawiązanie architektoniczne do pozostałych obiektów na działce, przy czym dachy płaskie zostały wykluczone w wyniku rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
39.	24.07.2024 r.	Artur S.	Wniesiono o zmianę projektu planu w części dotyczącej działki nr 118 przede wszystkim w zakresie przeznaczenia części terenu tej działki objętego koncepcją poprzez: 1. Dopuszczenie na całym terenie działki alternatywnie oznaczenia: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U; - tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M. oraz podział działek o powierzchni 326m^2 , 500m^2 i 523m^2 i 628m^2	Dz. 118, obręb 24 Lubin; ul. Geodezyjna, część terenu MN/U.16 i cz. terenu TO.9	Tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczonej symbolem: **TO.9** 1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością, 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew.		Nieuwzględniona			Uwaga dotyczy terenu **TO.9**. Zgodnie ze Studium tereny TO stanowią "**Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie**". W związku z powyższym tylko w wyjątkowych przypadkach studium dopuszcza cyt.: "*przy zachowaniu przepisów odrębnych, lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domki letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp.* W związku z powyższym Studium dla terenów otwartych nie przewiduje możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej oraz podziału działek o powierzchni 326m^2 , 500m^2 i 523m^2 W związku z powyższym uwaga jest sprzeczna z obowiązującym dla tego terenu studium. 2. Biorąc pod uwagę wniesioną alternatywę dla części dz.118, wchodzącą w zakres terenów **TO.9** informuje się że, zapisu w studium dopuszczającego zabudowę rekreacji indywidualnej nie należy stosować obligatoryjnie do wszystkich terenów TO, a jedynie w miejscach, gdzie jest to faktycznie uzasadnione.
			2. Z daleko idącej ostrożności, na wypadek odmowy zmiany oznaczenie terenu obecnie znajdującego się w obszarze **TO.9** zgodnie z wyżej wskazanym wnioskiem, wniesiono o wprowadzenie dla terenu TO.9 w części dotyczącej działki nr 118 zapisów równoważnych ze znajdującymi się w Studium, a mianowicie dopuszczających możliwość zabudowy, a mianowicie dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domy letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo — rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe oświetlenie itp. Uciążliwość planowanych				Nieuwzględniona		

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			3. Wniesiono również o możliwość podziału terenu TO.9 w zakresie działki 118 na działki o powierzchni 300m^2 oraz możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych.	Dz. 118, obręb 24 Lubin; ul. Geodezyjna, część terenu MN/U.16 i cz. terenu TO.9			Nieuwzględniona			Miejscowość Lubin jest **miejscowością** wiejską, w związku z powyższym dzielenie działek na terenach **wyłączonych spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie na działki** 300m^2 oraz możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych, w żaden sposób nie jest uzasadnione patrząc na zasady projektowania urbanistycznego na terenach otwartych wiejskich.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. Pozostałe wnioskowane parametry: – powierzchnia zabudowy: 20%, – powierzchnia biologicznie czynna: 50%, – szerokość elewacji frontowej: od 12,1m do 18,2m, – wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej: od 3,0 m do 5,3 m, – dach stromy dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu, – kąt nachylenia połaci dachowych głównych: od 20 do 45 stopni, – układ kalenicy głównej: równoległy lub prostopadły do frontu lub wybranej granicy działki, – maksymalna wysokość budynku: do 9 m, – dopuszczona realizacja lukarn lub facjat W połaciach dachu o maksymalnej łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji, w której się znajdują, pod warunkiem odsunięcia ścian bocznych tych elementów na odległość min. 1 m od krawędzi dachu, geometria dachów lukarn i facjat dowolna, – linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od krawędzi jezdni, – dopuszczalna kondygnacja poziemną.		Dla terenu **MN/U.16** plan ustala wszelkie niezbędne parametry, tj.: a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki, c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6, d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0, 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki; 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych: a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t, 6) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów: a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych, c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny; 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, b) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu; 8) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych: a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2, b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta nachylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku głównego; 9) pozostałe warunki zabudowy: a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, (....)		Nieuwzględniona			Dla terenu **MN/U.16** plan ustala wszelkie niezbędne parametry zabudowy natomiast dla terenu **TO.9**, z przeznaczeniem: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością, 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
40.	24.07.2024 r.	Edmund S.	1.Wniesiono o zmianę o przeznaczenia terenu dla dz. 61/1 poprzez dopuszczenie na tym terenie alternatywnie oznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U; – tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M; – tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UT	Dz. 61/1 obręb 24 Lubin; ul. Skarpowa 1	**UT.9** Tereny zabudowy usług turystycznych 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m^2, zrealizowanego w jednym obiekcie, jeżeli liczba obiektów na danym terenie jest większa niż jeden, z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej, tj. kempingów, domków holenderskich i pół namiotowych 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, b) usługi sportu i rekreacji, c) gastronomia z dopuszczeniem lokalizacji ogródków, d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej, e) w przypadku zaniechania funkcji podstawowej dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej	Częściowo uwzględniona				Włączono teren UT.9 do terenu MN/U.13 uwzględniając parametry zabudowy jak dla terenu MN/U.13 oraz dodano parametry możliwości podziału jak dla terenu MN/U.14.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2. Z daleko idącej ostrożności, na wypadek odmowy zmiany oznaczenie terenu obecnie znajdującego się w obszarze TO.6 zgodnie z wyżej wskazanym wnioskiem, wnoszę o wprowadzenie dla terenu TO.6 w części dotyczącej działki nr 61/1 zapisów równoważnych ze znajdującymi się w Studium, tj.: dopuszczenia możliwości zabudowy, a mianowicie *dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domy letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo — rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe oświetlenie itp. Uciążliwość planowanych inwestycji musi zamknąć się w granicach własnych działek lub terenu funkcjonalnego.*	Dz. 61/1 obręb 24 Lubin; ul. Skarpowa 1	Tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczonej symbolem: **TO.6** 1) przeznaczenie: pod tereny otwarte - z zachowaną naturalną roślinnością, 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, c) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych, d) zachowanie istniejących wartościowych drzew.		Nieuwzględniona			Biorąc pod uwagę wniesioną alternatywę dla części dz.61/1, wchodzącą w zakres terenów **TO.6** informuje się że, zapisy w studium dopuszczające zabudowę rekreacji indywidualnej nie należy stosować obligatoryjnie do wszystkich terenów TO, a jedynie w miejscach, gdzie jest to faktycznie uzasadnione. W tym przypadku mamy skarpę o znacznym nachyleniu oraz częściowo strefę WI ochrony archeologicznej.
			3. Wniesiono również o możliwość podziału terenu TO.6 w zakresie działki 61/1 na działki o powierzchni 600m^2 oraz możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych.	Dz. 61/1 obręb 24 Lubin; ul. Skarpowa 1			Nieuwzględniona			Podział na działki miałby sens jakbyśmy próbowali zmienić przeznaczenie terenu z TO na tereny rekreacji indywidualnej, w przeciwnym razie jest on na terenach TO zbędny. Jednak patrząc na Lubin działki 600m^2 są zbyt małe jak na miejscowość wiejską a tym bardziej, że działka 61/1 położona jest na terenie o mocno zróżnicowanych wysokościach.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. Pozostałe parametry : – powierzchnia zabudowy: 18%, – powierzchnia biologicznie czynna: 50%, – szerokość elewacji frontowej: od 10,7m do 16,1m, – wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej: od 3,5 m do 4,5 m, – dach stromy dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu, – kąt nachylenia połaci dachowych głównych: od 20 do 45 stopni, – układ kalenicy głównej: dowolny, – maksymalna wysokość budynku: do 9 m, – dopuszczona realizacja lukarn lub facjat w połaciach dachu o maksymalnej łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji, w której się znajdują, pod warunkiem odsunięcia ścian bocznych tych elementów na odległość min. 1 in od krawędzi dachu, geometria dachów lukarn i facjat dowolna, – linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy od strony frontu działki — na przedłużeniu ściany frontowej budynku na działce nr 60/1 oraz w odległości 15 m od granicy pasa technicznego, od strony pasa technicznego nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wszystkich części nadziemnych budynku, balkonów, wykuszy itp. oraz części podziemnych w tym fundamentów garaży podziemnych, – dopuszczalna kondygnacja poziemna	Dz. 61/1 obręb 24 Lubin; ul. Skarpowa 1	Dla terenu **UT.9** plan ustala wszelkie niezbędne parametry, tj.: a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki, c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2, d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0, e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki; 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, b) wysokość budynku do 9,5 m. n.p.t, 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy dachów: a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, b) dopuszcza się zastosowanie lukarn i okien połaciowych, c) układ kalenic w stosunku do pasa drogowego: dowolny; 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, c) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu; Dopuszcza również realizację kondygnacji podziemnych..	Częściowo uwzględniona				Włączono teren UT.9 do terenu MN/U.13 uwzględniając parametry zabudowy jak dla terenu MN/U.13 oraz dodano parametry możliwości podziału jak dla terenu MN/U.14..

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr …… z dnia …….		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UWAGA ZŁOŻONA PO TEREMINIE SKŁADANIA UWAG										
41	30.07.2024	Stanisław M.	zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie MN/U.14 z 8,2 m do 9,5 m	Dz. nr 162	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolem MN/U.14 (…) 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych: b) wysokość budynku do 8,2 m. n.p.t		Nieuwzględniona			Studium ogranicza dla terenów mieszkaniowych no obszarze wiejskim maksymalnie do 9,5 m, natomiast wysokość ta została obniżona dla wskazanych terenów MN/U do 8,2 m w wyniku rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia spotkań mieszkańców z Panem Burmistrzem.
42	09.10.2024	Artur Widorowski drogownictwo@ miedzyzdroje.pl	Zwiększenie szerokości ciągu KX.8 na wysokości działek 73/1 i 73/2 do parametrów drogi wewnętrznej	KX.8	Ciąg pieszo-jezdny	Uwzględniona			Nieuwzględniona	Uwagę nie uwzględniła Rada Miejska na posiedzeniu Komisji Rady Miejskiej w Międzyzdrojach w dniu 17.12.2024 r. W związku z powyższym projekt został wycofany z danej sesji i skierowany na kolejne posiedzenie Komisji i Sesję.
43	30.10.2024	Artur Widorowski drogownictwo@ miedzyzdroje.pl	Zmiana w projekcie polegająca a lokalizacji przepompowni na części działki nr 128/5 przy północnym krańcu ulicy Geodezyjnej	ZP.5	Tereny zieleni parkowej urządzonej	Uwzględniona				

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/122/25

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z 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), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych,

2) rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę,

3) rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,

4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych

i roztopowych,

5) rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,

6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,

7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,

8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,

9) gospodarki odpadami.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;

2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać ewentualną budowę i/lub modernizację dróg publicznych.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji

z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

2) z dotacji unijnych;

3) z kredytów i pożyczek;

4) z obligacji komunalnych;

5) z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XII/122/25
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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) **ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz dostępne są pod adresem: https://bip.miedzyzdroje.pl/artykul/mpzp-3-24-lubin**