

**UCHWAŁA NR III/20/24
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH**

z dnia 28 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), 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, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/582/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 października 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r., Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r., Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. i Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r., Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

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

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

- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 14) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, w tym kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej wyniesionej częściowo ponad poziom przyległego terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, poza którą lokalizacja budynku lub jego części jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku lub całego budynku znajdujących się poniżej poziomu terenu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, przeszklone werandy, zadaszone ogródki gastronomiczne, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach, przy czym elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 1,5 m, elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 3,0 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej/jego części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji frontowej, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym żaden z elementów zabudowy sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy nie może jej przekroczyć o więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, przeszklonych werand, zadaszonych ogródków gastronomicznych, zadaszeń nad wejściami, wind zewnętrznych - 1,5 m, w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach - 3,0 m; przekroczenie linii zabudowy elementami elewacji takimi jak balkony i wykusze, dopuszcza się wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, przy spełnieniu warunku, że łączna szerokość tych elementów na każdej z kondygnacji nie może przekroczyć 40% szerokości elewacji od strony linii zabudowy; z uwzględnieniem ustaleń §11 pkt 2;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi, w tym obejmującą funkcje: handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m², rzemieślnicze,

gastronomii z możliwością lokalizacji ogródków, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji, a także urządzenia budowlane związane z tą działalnością;

- 5) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 6) **wysokości budowli** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie budowli do najwyżej położonego punktu tej budowli;
- 7) **liczbie miejsc noclegowych** - należy przez to rozumieć liczbę łóżek dostępnych dla turystów w budynkach hoteli oraz zakwaterowania turystycznego;
- 8) **punkcie handlowo-gastronomicznym** – należy przez to rozumieć wydzielone w sąsiedztwie budynku miejsce służące prowadzeniu sprzedaży detalicznej lub usługi gastronomicznej (w tym ogródków gastronomicznych), towarzyszącej działalności prowadzonej w budynku.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) drzewo do zachowania;
- 7) dominanta wysokościowa;
- 8) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 9) granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej "B";
- 11) granica obszaru objętego planem w zasięgu Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”;
- 12) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 13) strefa pierwszego rzędu zabudowy;
- 14) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MW-UT** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki,
 - b) **UT** – teren usług turystyki,
 - c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - e) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - g) **KO** – teren obsługi komunikacji,
 - h) **IE** – teren elektroenergetyki,
 - i) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 13UT, 1MW-UT, 2MW-UT, 3MW-UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 13UT, 1MW-UT, 2MW-UT, 3MW-UT, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: wskazuje się pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym (bukszpan zwyczajny „Aptekarz”), który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) ochronę obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków – Układ urbanistyczny, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obejmującego cały obszar objęty planem, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) dla obszaru o którym mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej obszaru w tym: elementów historycznego rozplanowania, układu ulic, placów, osi widokowych i kompozycyjnych, historycznych linii zabudowy, obiektów zabytkowych, skali i tradycji kształtowania zabudowy, istniejącej zieleni,
 - b) nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym,
 - c) zakaz lokalizacji substandardowej zabudowy pawilonowej (obiekty parterowe o parametrach elewacji odbiegających od zasad kształtowania zabudowy historycznej);
- 3) ochronę budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustalenia niniejszej uchwały:
 - a) dom mieszkalny, dawny pensjonat – ul. Światowida 10,
 - b) dom mieszkalny, dawny pensjonat – ul. Światowida 11,
 - c) dom mieszkalny, dawny pensjonat – ul. Światowida 12,

- d) dom mieszkalny, dawny pensjonat – ul. Światowida 14,
 - e) dom mieszkalny – ul. Światowida 15,
 - f) dom wczasowy – ul. Światowida 16;
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznych elementów architektury budynku, w tym gabarytów budynku, kształtu dachu, detalu, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki i materiału elewacji,
 - b) dopuszczenie rewaloryzacji, przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych pod warunkiem zachowania historycznej kompozycji obiektu z uwzględnieniem cech wymienionych w lit a,
 - c) zakaz zakładania ocieplenia na elewacjach eksponowanych,
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na eksponowanych elewacjach i połączeniach dachowych,
 - e) w przypadku udokumentowanej konieczności rozbiórki budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustala się nakaz budowy nowych obiektów na zasadzie odtworzenia lokalizacji i zasadniczej formy architektonicznej historycznego obiektu;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym ustala się:
- a) ochronę poprzez zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, układu ulic, placów, osi widokowych i kompozycyjnych, historycznych linii zabudowy, obiektów zabytkowych, skali, formy i tradycji kształtowania zabudowy, zieleni,
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków w tej strefie z wymogiem ich dostosowania do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, formy oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) ochronę Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, obejmującego cały obszar objęty planem, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały, w tym zachowanie charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem IKO, gdzie ustala się nakaz kształtowania uporządkowanej kompozycji w zakresie gabarytów i formy budynku wraz z jego otoczeniem, na zasadach określonych w niniejszym planie.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. i,
 - b) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c, d, e,
 - c) strefę pierwszego rzędu zabudowy, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, o szerokości do 10,0 m, mierzoną od obowiązującej linii zabudowy, gdzie obowiązuje nakaz sytuowania budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych w strefie pierwszego rzędu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania budynków, które nie są zlokalizowane zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,

- e) możliwość lokalizacji budynków, poza wyznaczoną strefą pierwszego rzędu zabudowy,
 - f) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a, b,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 1MW-UT, 2MW-UT, dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a, b, h,
 - h) dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m,
 - i) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW-UT, 2MW-UT, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację punktów handlowo-gastronomicznych,
 - j) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość budowli do 16,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) ustala się liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług turystyki – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - dla usług turystyki w granicach terenu oznaczonego symbolem 13UT – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
 - dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu,
 - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu,
 - c) ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na obszarze której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 11UT, 13UT, 1KO, ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach planu,
 - e) w ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania. Lokalizację tych miejsc należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg.

§ 12. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach budynków barw jasnych, pastelowych, bieli, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obowiązek zachowania kolorów zgodnie z pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.

§ 13. W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki;
- 2) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej;

- 3) kolor pokrycia dachów: jednolity - w odcieniach ceglanych, brązowych, szarych, grafitowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

§ 14. W zakresie granic stref ochronnych terenów zamkniętych wskazuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, gdzie obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi z zakresu obrony narodowej i terenów zamkniętych.

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

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

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD, a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne:
 - a) ul. I. Krasickiego, zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem (1KDD),
 - b) ul. Gryfa Pomorskiego, zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem (1KDZ),
 - c) drogę wojewódzką nr 102 (ul. Niepodległości, ul. Zwycięstwa), zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem,
 - d) ul. Książąt Pomorskich, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem,
 - e) ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem,
 - f) ul. Krótką, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania w terenach komunikacji pieszo-rowerowej punktów handlowo-gastronomicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg;
- 5) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m;
- 7) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej dla działek budowlanych, które nie mają zapewnionego innego dojazdu poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP (ul. Światowida) i poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, do drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Krótkiej, na obecnych zasadach, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

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

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD, 1KP, 2KP, 1IE, 2IE, 1ZP. Nie wyklucza się realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 19. 1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW-UT, UT, KO.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD, KR, KP, IE, ZP, nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w związku z czym nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW-UT** o powierzchni 0,33 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 4,1 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,3 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 18,0 m, z zastrzeżeniem lit f,
 - f) maksymalna wysokość istniejącej dominanty wysokościowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym: do 24,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od pl. Neptuna: do 13,0 m,
 - i) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej – ul. Krótkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczoną symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MW-UT** o powierzchni 0,14 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,3 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 18,0 m,
 - f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od pl. Neptuna: do 13,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1300 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z ul. Gryfa Pomorskiego, częściowo zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MW-UT** o powierzchni 0,15 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 4,3 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 17,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1400 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z drogi wojewódzkiej – ul. Zwycięstwa, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** o powierzchni 0,05 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,8 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z możliwością realizacji lukarn;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UT** o powierzchni 0,03 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,9 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3UT** o powierzchni 0,08 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,3 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej – ul. I. Krasickiego, zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, poprzez działkę ewidencyjną nr 443/1 (teren parkingu), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4UT** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
- dla usług turystyki: 3,2 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,4 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m,
- f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1300 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej – ul. Krótkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczoną symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5UT** o powierzchni 0,10 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla usług turystyki: 2,9 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,2 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,5 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z wyłączeniem budynków

wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z §9 pkt 3, dla których obowiązują ustalenia §9 pkt 4;

- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej – ul. Krótkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczoną symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6UT** o powierzchni 0,04 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,1 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 13,0 m,
 - f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż wcześniej 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej – ul. Krótkiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczoną symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7UT** o powierzchni 0,05 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla usług turystyki: 2,9 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,2 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z wyłączeniem budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z §9 pkt 3, dla których obowiązują ustalenia §9 pkt 4;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8UT** o powierzchni 0,06 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
 - 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9UT** o powierzchni 0,11 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z wyłączeniem budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z §9 pkt 3, dla których obowiązują ustalenia §9 pkt 4;

- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Krótkiej, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP i poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10UT** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla usług turystyki: 3,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,9 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, z wyłączeniem budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z §9 pkt 3, dla których obowiązują ustalenia §9 pkt 4;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Krótkiej, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP i poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11UT** o powierzchni 0,04 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,9 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Krótkiej, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP i poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12UT** o powierzchni 0,53 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, zgodnie z §4 pkt 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,8 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida: do 10,0 m,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu: z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 102 – ul. Zwycięstwa, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **13UT** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, zgodnie z §4 pkt 4, zlokalizowane w parterze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
- dla usług turystyki: 3,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,1 dla działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,9 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,1 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków: do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
- f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z drogi wojewódzkiej – ul. Zwycięstwa, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KO** o powierzchni 0,03 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,3 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu: z ul. I. Krasickiego, zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE** o powierzchni 0,001 ha, **2IE** o powierzchni 0,01 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków:
- dla terenu 1IE: maksymalnie do 1,8 m,
 - dla terenu 2IE: maksymalnie do 4,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

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

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDZ	teren drogi zbiorczej	– w granicach planu znajduje się część drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,9 m do 3,9 m,	część istniejącej drogi – ul. Gryfa Pomorskiego;
2.	1KDD	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,8 m do 10,5 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	istniejąca droga gminna – ul. I. Krasickiego;
3.	1KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,4 m do 23,8 m,	istniejąca droga wewnętrzna;
4.	2KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m,	istniejąca droga wewnętrzna do poszerzenia.

§ 40. Dla ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,5 m do 14,2 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań, – dopuszcza się utrzymanie funkcji dojazdu do działek budowlanych, które nie mają zapewnionego innego dojazdu, na obecnych zasadach, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,	istniejący ciąg pieszo-rowerowy – ul. Światowida;
2.	2KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,9 m do 18,3 m,	istniejący plac – pl. Neptuna.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 42. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – w rejonie ul. Zwycięstwa, uchwalony uchwałą Nr XII/116/03 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 21 listopada 2003 r. Nr 105 poz. 1783).

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Iwona Czyż



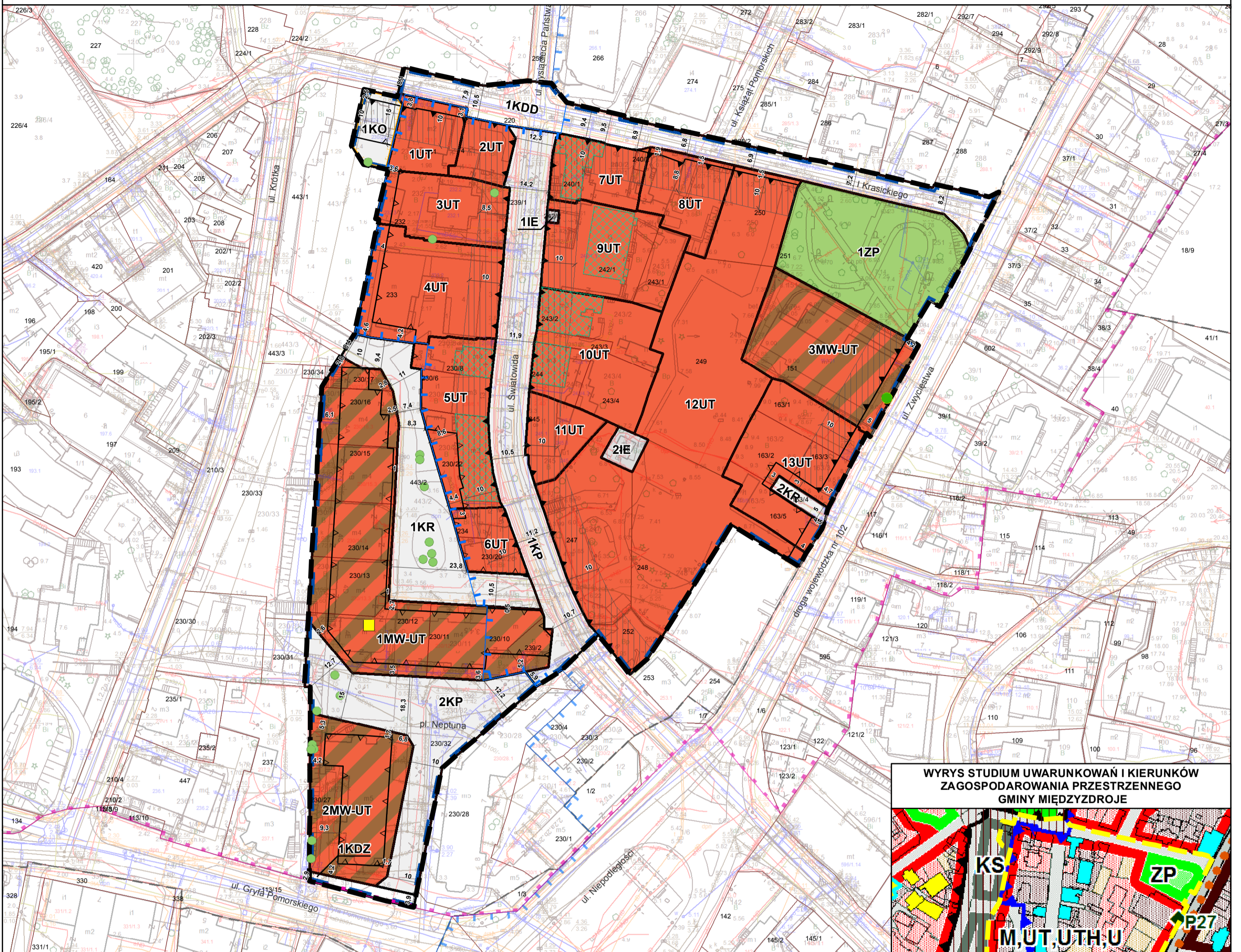
MIĘDZYZDROJE W REJONIE ULIC ZWYCIĘSTWA, IGNACEGO KRASICKIEGO, ŚWIATOWIDA, GRYFA POMORSKIEGO I PLACU NEPTUNA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/20/24
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 28 czerwca 2024 r.

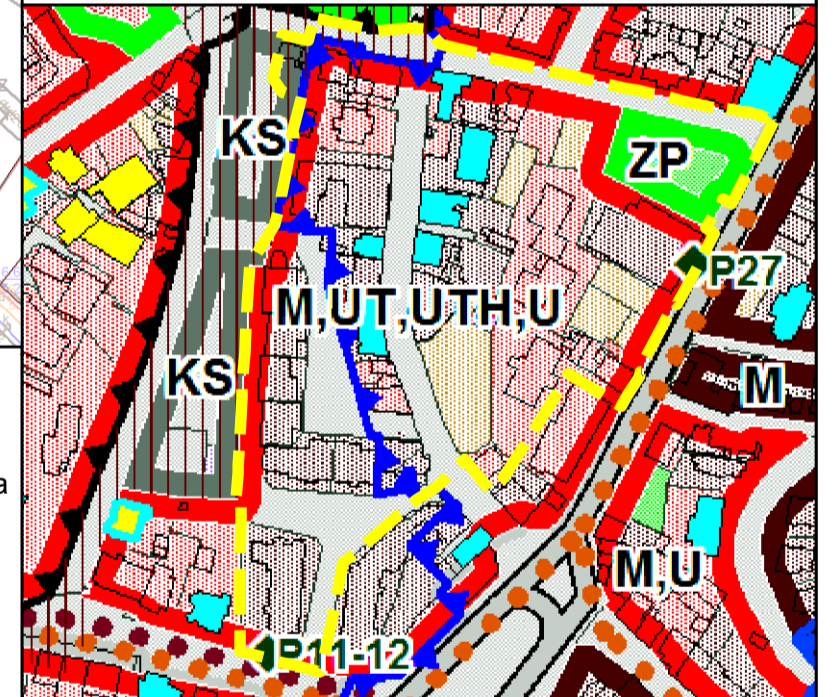
RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1 000

0 25 50 100 m



WYRYS STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE



OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwiarytowane odległości mierzone w metrach
- drzewo do zachowania
- dominanta wysokościowa
- granica obszaru przestrzeni publicznej
- granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- granica obszaru objętego planem w zasięgu Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”
- budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- strefa pierwszego rzędu zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW-UT - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki
- UT - teren usług turystyki
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KO - teren obsługi komunikacji
- IE - teren elektroenergetyki
- ZP - teren zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej

- pomnik przyrody
- granica obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków poza obszarem objętym planem
- granica strefy ochrony konserwatorskiej "B" poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych
- granica obrębu ewidencyjnego

- granica opracowania
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej w tym tereny zabudowy zagrodowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny komunikacyjne (parkingowe, drogowe, kolejowe)
 - tereny zurbinizowane niezabudowane
 - planowane ciągi pieszo-rowerowe i trasy rowerowe, w tym nadmorska - "Velo Baltica" i "Tywa-Odra-Zalew" "Trasa zielonego pogranicza"
 - szlak pielgrzymowy "droga św. Jakuba"
 - P54 pomniki przyrody - drzewa pomnikowe (54)
 - strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - strefa "B" częściowej ochrony konserwatorskiej
 - obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków
 - obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków (typowane do wpisania do rejestru konserwatora zabytków)
 - obszary o dominującej funkcji usługowej
 - obszary rekreacji i sportu, ogrodów działkowych, zieleni urządzonej i cmentarzy
 - obszary obsługi komunikacyjnej
- M tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta
 UTH tereny zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy
 UT tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta
 U tereny zabudowy usługowej
 ZP tereny zieleni parkowej
 KS tereny usług komunikacyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna	
Załącznik nr 1 - rysunek planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 5	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Kamieńskiego w dniu 14.11.2022 r.	
Nr licencji: GiK.6621.4586.2022.an 3207 P 2024 r.	
Sporządzający	Burmistrz Międzyzdrojów
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. Arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek mgr Agata Grzelak

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Po raz pierwszy wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 24 października 2023 r.

Podczas powyższego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do Burmistrza Międzyzdrojów wpłynęły cztery uwagi, które zostały częściowo nieuwzględnione. Po wyznaczonym terminie wpłynęła jeszcze jedna uwaga, która została częściowo nieuwzględniona.

Po raz drugi wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 marca do 25 marca 2024 r., uwagi można było wnosić do dnia 9 kwietnia 2024 r.

Podczas ponownego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do Burmistrza Międzyzdrojów wpłynęło 5 uwag, z których jedna została nieuwzględniona w całości, jedna została uwzględniona w całości, natomiast trzy zostały częściowo nieuwzględnione.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Międzyzdrojach przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna, w wyznaczonym terminie, nieuwzględnionych w całości lub w części przez Burmistrza Międzyzdrojów:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE								
1	23.10.2023	Osoba fizyczna	działki ew. nr 234 i 230/30, obręb 20 Międzyzdroje – teren oznaczony symbolem 5U	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<p>W zakresie terenu elementarnego oznaczonego na planie symbolem 5U</p> <p>1. Zmiana terenu elementarnego poprzez włączenie do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4 MW-U lub przyjęcie nowego symbolu oznaczenia dla terenu elementarnego obejmującego działki nr 234 i 230/20, przy założeniu zmiany zapisów szczegółowych w punkt 3.</p> <p>c) maksymalny wskaźnik zabudowy 3,1 lub 3,8</p> <p>e) wysokość zabudowy: - mieszkalnych i usługowych: maksymalnie 13 m</p> <p>g) połacie dachowe: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°</p> <p>2. Linie zabudowy:</p> <p>- nieprzekraczalna w granicy zachodniej i południowej działek 234, 230/20</p> <p>- obowiązująca w granicy wschodniej działek 234, 230/20 /ulica Światowida/</p> <p>3. Zmiana definicji wskaźnika intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy nadziemnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przy takim zapisie maksymalny wskaźnik wyjdzie 3,1/ Bez zmiany definicji maksymalny wskaźnik wyjdzie 3,8</p> <p>[UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA</p> <p>– Przeznaczenie 6UT – teren usług turystyki.</p> <p>– Przeznaczenie uzupełniające: usługi, zlokalizowane w parterze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela.</p> <p>– Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,6 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,8 dla działki budowlanej.</p> <p>– Maksymalna wysokość budynków: do 13,0 m.</p> <p>– Ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.</p> <p>Nie uwzględniono możliwości realizacji dachów płaskich.</p> <p>– Linie zabudowy – skorygowano zgodnie z wnioskiem.]</p>

2	24.10.2023	Osoba fizyczna	część działki ew. nr 443/1, obręb 20 Międzyzdroje – teren oznaczony symbolem 1KO	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<p>Na załączniku graficznym do projektu planu nieruchomości oznaczona jest jako teren elementarny 1KO. Takie oznaczenie wskazuje na to, że jest to teren obsługi komunikacji a jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza usługi gastronomii.</p> <p>W dniu 01.02.2017 r. dzierżawca uzyskał na w/w teren decyzję o warunkach zabudowy nr 3/17 na podstawie której opracował projekt budowlany jednak nie udało się uzyskać ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę do czasu rozpoczęcia obowiązywania uchwały nr XVII/193/20 z dnia 14 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.</p> <p>W związku z powyższym wnioskuję o następujące zmiany w zapisach planu miejscowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Linia zabudowy obowiązująca w odległości 2,5 m od granicy frontu działki ul. Ignacego Krasickiego; – Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0 terenu objętego inwestycją – Maksymalna wysokość budynków do 12,00 m; – Ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°; dopuszcza się dachy płaskie oraz tarasy na dachach; – Dopuszczenie funkcji mieszkalnej w budynku usługi gastronomii; – Ze względu na małą powierzchnię dzierżawionego terenu (209,00 m²) i minimalne odległości lokalizacji miejsc postojowych od granicy działki oraz od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi wnoszę o dopuszczenie możliwości realizacji miejsc do parkowania poza obszarem na którym realizowana będzie inwestycja. <p>[UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA</p> <ul style="list-style-type: none"> – Linia zabudowy – skorygowano zgodnie z wnioskiem. – Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,3 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,5 dla działki budowlanej. – Maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m. – Ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°. <p>Nie uwzględniono możliwości realizacji dachów płaskich.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Przeznaczenie – teren obsługi komunikacji. – Przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii. <p>Nie uwzględniono możliwości realizacji funkcji mieszkalnej.</p> <ul style="list-style-type: none"> – zmieniono zapisy dla wnioskowanego terenu ustalając nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach planu.]
3	24.10.2023	CIROKO Sp. z o.o. w	Działki ew. nr 163/1, 163/2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<p>1. PB CIROKO Sp. z o.o. wnosi o usunięcie z §11 pkt 2 projektu planu, zapisu zawartego w literze g), o brzmieniu:</p>

		Szczecinie	oraz 163/3, obręb 20 Międzyzdroje – teren oznaczony symbolem 8MW-U				<p>„dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a, b, h,”</p> <p>Powyższą uwagę/wniosek PB CIROKO Sp. z o.o. uzasadnia tym, że dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki wpłynie znacząco i negatywnie na atrakcyjność przestrzeni widocznej z okien i balkonów, tarasów i ogródków przydomowych budynków, a także – na atrakcyjność terenu zewnętrznego służącego komunikacji i rekreacji. Wpłynie ono także niekorzystnie na zacienianie tych przestrzeni i stwarzania wrażenia „ściśniętej” zabudowy. Ponadto takie dopuszczenie nie znajduje uzasadnienia w dotychczas istniejącej i powstającej zabudowie na terenach sąsiadujących z terenem należącym do PB CIROKO Sp. z o.o., która – w myśl dotychczas obowiązującego planu z dnia 30 września 2003 r. – jest odsunięta od granicy działek sąsiednich.</p> <p>2. W kontekście zapisu zawartego w §29 pkt. 7 lit. a) projektu planu, o brzmieniu:</p> <p>„obsługa z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu: z drogi wojewódzkiej – ul. Zwycięstwa, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu,”</p> <p>PB CIROKO Sp. z o.o. wnosi o <u>wprowadzenie do rysunku planu</u>, oznaczenia <u>wjazdu na teren, poprzez działkę o numerze ewidencyjnym 163/4</u>, tj. zgodnie z rysunkiem do dotychczas obowiązującej dla tego terenu Uchwały nr XII/116/03 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – w rejonie ul. Zwycięstwa (dalej – WARIANT 1),</p> <p><i>Ewentualnie:</i></p> <p>PB CIROKO Sp. z o.o. wnosi o przeznaczenie w projekcie planu działki o numerze ewidencyjnym 163/4, jako odrębnego terenu elementarnego IKR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (dalej – WARIANT 2).</p> <p>[UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA</p> <p>1. Sprecyzowano że tylko dla terenów wzdłuż ul. Światowida dopuszcza się możliwość sytuowania budynków w granicy działki lub 1,5 m od niej,</p> <p>na pozostałych terenach dopuszczono możliwość utrzymania już istniejącej zabudowy zbliżonej do granic.</p> <p>Ustalenia planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Przeznaczenie 13UT – teren usług turystyki. – Przeznaczenie uzupełniające: usługi, zlokalizowane w parterze, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. – dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i
--	--	------------	--	--	--	--	---

								zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, – dla terenów oznaczonych symbolami: 11E, 21E, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 1MW-UT, 2MW-UT, dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, – dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m. 2. wprowadzono teren 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.]
4	24.10.2023	Osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 1KO, 2MN-U	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Wnosi o wprowadzenie następujących zapisów w projekcie planu: 1. Dla terenu 1MN-U: – Wprowadzenie na rysunku planu dodatkowego oznaczenia w zakresie linii zabudowy, dopuszczającej realizację zadaszonego tarasu z ogródkiem gastronomicznym (weranda lub ogród zimowy dobudowany do frontowej ściany budynku) lub też dokonanie powyższych ustaleń w tekście planu – takie zainwestowanie dopuszczała wydana decyzja o warunkach zabudowy dla nieruchomości przy ul. Krasickiego 5; – Usunięcie na rysunku planu linii wymiarowej opisanej jako „3,5”, ponieważ cyfry zasłaniają przebieg granic terenu elementarnego 1MN-U, – Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej, – W przypadku, gdyby wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej nie było możliwe, wnoszę o rozszerzenie katalogu usług dopuszczonych na terenie elementarnym 1MN-U o usługi turystyczne (pensjonatowe, hotelowe, hostelowe) lub o rozszerzenie definicji usług z par. 4 tekstu planu o dopuszczenie usług turystycznych (pensjonatowych, hotelowych, hostelowych), – Zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m – tak przyjęta wysokość przy jednoczesnym rozszerzeniu dopuszczalnych funkcji o zabudowę turystyczną będzie spójna brzmieniem par. 11 pkt 2 ppkt i) projektu planu. 2. Dla terenu 1KO: – Podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% jak na terenach sąsiednich, – Cofnięcie obowiązującej linii zabudowy o 1 m w celu zapewnienia prawidłowej widoczności pojazdom poruszającym się ul. Krasickiego w kierunku ul. Krótkiej, – Wprowadzenie obowiązku odsunięcia się dla nowej zabudowy od granicy z terenem elementarnym 1MN-U o 4 m – obecnie budynek gastronomiczny został usytuowany w mniejszej

							<p>odległości od okien budynku przy ul. Krasickiego 5, a zapisy planu umożliwiające nadbudowę budynku gastronomicznego zezwalają jednocześnie na dodatkowe ograniczenie nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zmianę zapisów por. 11 pkt 2 ppkt f) i g) projektu planu w celu doprowadzenia do zgodności z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie minimalnej odległości ściany budynku od granicy działki. <p>3. Dla terenu 2MN-U:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wprowadzenie obowiązku odsunięcia się dla nowej zabudowy od granicy z terenem elementarnym 1MN-U o 4 m – obecnie budynek gastronomiczny znajduje się w ostrej granicy działki bez zachowania prawidłowej odległości od okien budynku przy ul. Krasickiego 5, a zapisy planu umożliwiające nadbudowę istniejącego budynku gastronomicznego wpłyną na dodatkowe ograniczenie nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, – Zmianę zapisów par. 11 pkt 2 ppkt f) i g) projektu planu w celu doprowadzenia do zgodności z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie minimalnej odległości ściany budynku od granicy działki. <p>Dodatkowo zwracam uwagę, iż zapisy projektu planu dopuszczające zmniejszenie odległości zabudowy od granicy działki lub sytuowanie nowej zabudowy w ostrej granicy działki w przypadku rozbiórki istniejących budynków są niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, w którym nie wskazano obszaru zabudowy śródmiejskiej. W Studium czytamy, iż „charakter zabudowy miasta Międzyzdroje, w tym historyczne uwarunkowania kształtowania struktury urbanistycznej kurortu, nie uzasadniają wskazania obszaru zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu definicji określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.”</p> <p>Wnoszę także o uściślenie zapisów par. 10 o brzmieniu: „W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem IKO, gdzie ustala się nakaz kształtowania uporządkowanej kompozycji w zakresie gabarytów i formy budynku wraz z jego otoczeniem, na zasadach określonych w niniejszym planie” – ponieważ z powyższego zapisu nie wynika, na czym polega realizowanie na terenie IKO celów publicznych związanych z przeznaczeniem: „teren obsługi komunikacji”. Proponuje się</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>następujące uzupełnienie zapisu: § 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KO o powierzchni 0,03 ha ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji – obiekt obsługi podróźnych; 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii wyłącznie w parterze budynku; 3) dopuszczenie lokalizacji: parkingu <ol style="list-style-type: none"> a) parkingów, b) nakaz realizacji terenu zieleni urządzonej w rozumieniu art. 5 pkt 21 ustawy o ochronie przyrody na min 20% powierzchni terenu elementarnego, tj. nakaz realizacji ogólnodostępnego terenu pokrytego roślinnością urządzoną, funkcjonalnie związaną z obiektem obsługi podróźnych. <p>[UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA</p> <p>1. (1MN-U)</p> <p>– Zmieniono przeznaczenie terenu na 1UT – teren usług turystyki. – Przeznaczenie uzupełniające: usługi, zlokalizowane w parterze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela. Nie dopuszczono możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej. – doprecyzowano definicje obowiązującej linii zabudowy: „należy przez to rozumieć linię określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej/jego części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji frontowej, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym żaden z elementów zabudowy sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy nie może jej przekroczyć o więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, przeszklonych werand, zadaszonych ogródków gastronomicznych, zadaszeń nad wejściami, wind zewnętrznych - 1,5 m, w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak schody, podesty, pochylnie i rampy przy wejściach - 3,0 m; przekroczenie linii zabudowy elementami elewacji takimi jak balkony i wykusze, dopuszcza się wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, przy spełnieniu warunku, że łączna szerokość tych elementów na każdej z kondygnacji nie może przekroczyć 40% szerokości elewacji od strony linii zabudowy”.</p> <p>– Zwiększono maksymalną wysokość budynków: do 16,0 m, z zastrzeżeniem – maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m.</p> <p>2. (1KO) – nieuwzględnione, poza uwagą dotycząca zbliżenia zabudowy do granic działki, gdzie doprecyzowano zapisy.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>W planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Przeznaczenie IKO – teren obsługi komunikacji. - Przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii. - Udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej. - linia zabudowy od ul. Krasickiego 2,5 m. - dla terenów oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 1MW-UT, 2MW-UT, dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, - dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m. - dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy. <p>3.(2MN-U) – nieuwzględnione, poza uwagą dotyczącą zbliżenia zabudowy do granic działki, gdzie doprecyzowano zapisy.</p> <p>W planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2UT – teren usług turystyki. - dla terenów oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 1MW-UT, 2MW-UT, dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, - dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m. - dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.]
II WYŁOŻENIE								
5	08.04.2024	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 443/1, obręb Międzyzdroje 20 (IKO)		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Prosi o możliwość wpisania budynku usługowo-mieszkalnego. [UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z obowiązującym studium brak jest możliwości wprowadzenia na wnioskowanej działce terenu zabudowy usługowo-mieszkalniowej.]
6	09.04.2023	Osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami: 1UT, 2UT, 3UT, 6UT,	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Wnosi o zmianę zapisu: „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie lokalu mieszkalnego właściciela” Na: „zabudowy mieszkaniowej w formie lokalu mieszkalnego właściciela

			8UT, 9UT, 11UT					do 90 m ² ” [UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA Doprecyzowano dotychczasowy zapis na: „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela”, bez wprowadzenia ograniczenia powierzchni lokalu.]
7	09.04.2023	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 231, obręb Międzyzdroje 20 (1UT), Dz. ew. nr 443/1, obręb Międzyzdroje 20 (1KO), Dz. ew. nr 4, obręb Międzyzdroje 20 (2UT),	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Wnosi o zmianę zapisów w projekcie planu: 1. Teren 1UT: 1a) zmniejszenie współczynnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 25%, 1b) dopuszczenie realizacji lukarn w istniejącym dachu, 1c) wprowadzenie jednoznacznych ustaleń dla terenu 1UT poprzez dopuszczenie realizacji przeszklonego i zadaszonoego ogródka gastronomicznego/przeszklonej werandy wzdłuż elewacji frontowej budynku przy ul. Krasickiego 5. 2. Teren 1KO: 2a) zwiększenie współczynnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 25%, 2b) przywrócenie parametrów zabudowy prezentowanych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, tj. Obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 1,0 Oraz obniżenie maksymalnej wysokości budynków do 6,0 m, 2c) doprecyzowanie ustaleń poprzez dopuszczenie funkcji gastronomicznej wyłącznie w parterze budynku. 3. Teren 2UT W paragrafie 11 pkt 2 lit. g o brzmieniu: „ dla terenów oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 1MW-UT, 2MW-UT, dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy” -należy usunąć teren 2UT. [UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA 1. Teren 1UT – uwzględnione, poza zmianą zmniejszenie współczynnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ wnioskowany parametr nie jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium. 2. Teren 1KO – nieuwzględnione, dotychczasowe parametry i ustalenia są zgodne z ustaleniami studium oraz nie zaburzają ładu przestrzennego w sąsiedztwie. 3. Teren 2UT- nieuwzględnione, dotychczasowe ustalenia są zgodne z ustaleniami studium oraz nie zaburzają ładu przestrzennego w sąsiedztwie.]

8	09.04.2023	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 245, obręb Międzyzdroje 20 (11UT)	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<p>Wnioskuje o następujące zmiany w projekcie planu:</p> <p>1. Przyjęcie dla wyżej wskazanego terenu elementarnego oznaczenia MTU, które wskazywałoby na to, że jest to teren przeznaczony pod mieszkalnictwo, turystykę i usługi. Zważywszy lokalizację działki nr 245, jak również zapisy w Studium, takie przeznaczenie terenu jest nie tylko możliwe, ale również pożądane z uwagi na to, że przyjęcie wyłącznie oznaczenia UT w sposób nieuzasadniony ogranicza prawo własności. Ewentualnie wnoszę o oznaczenie terenu jako MW-UT, wskazującego na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi turystyki, co będzie również odpowiadało przeznaczeniu szeregu nieruchomości sąsiadujących z działką nr 245 i również pozostaje w zgodności ze Studium. Przyjęta w obecnym projekcie planu funkcja uzupełniająca nie wypełnia nawet obecnego sposobu wykorzystania działki. Wskazuję przy tym, że w odniesieniu do terenu działki nr 245 w dniu 6 maja 2016 r. została wydana decyzja przez Burmistrza Międzyzdrojów nr 41/16 w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania, budynku usługowego na mieszkalno-usługowy oraz rozbiórką budynków gospodarczych. Mając na uwadze ustalenia tej decyzji wnioski w zakresie zmian w projekcie planu objęte niniejszym pismem pozostaje w zgodzie z wcześniejszym stanowiskiem Burmistrza Międzyzdrojów co do możliwości zagospodarowania terenu działki nr 245, a jednocześnie parametry zabudowy wynikające z wyżej wskazanej decyzji niewątpliwie również spełniają wymagania w zakresie zachowania ładu przestrzennego, gdyż jest to warunkiem koniecznym uzyskania takiej decyzji. Poniżej przedstawiam zatem pozostałe wnioski w zakresie zmiany postanowień projektu planu, odnoszące się do pozostałych parametrów zabudowy działki nr 245.</p> <p>2.Co maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wnioskuję o przyjęcie wskaźnika wynoszącego 100%, który odpowiada obecnej powierzchni zabudowy działki. Odnośnie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej proponuję przyjęcie wskaźnika 0% co odpowiada obecnemu stanowi na działce nr 245, ewentualnie w przypadku dopuszczenia dachów płaskich proponuję określenie tego wskaźnika na nie większy niż 10% przy dachach zielonych.</p> <p>3.W zakresie maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki budynków od ul. Światowida</p>
---	------------	----------------	--	------------------------	---------------------------	------------------------	---------------------------	--

								<p>proponuję zapis: 12 m dla dachów płaskich lub 10,5 m dla pozostałych.</p> <p>4. Odnośnie ukształtowania połaci dachowych proponuję zapis: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.</p> <p>5. Odstąpienie od nakazu lokalizacji miejsc postojowych na terenie działki nr 245 z uwagi na to, że istniejąca na działce zabudowa wypełnia 100% powierzchni zabudowy, a co za tym idzie spełnienie tego wymogu zgodnie z projektem planu nie jest możliwe.</p> <p>[UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA</p> <p>1. Pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie: teren usług turystyki oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w parterze oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednego lokalu mieszkalnego właściciela. Dotychczasowe zapisy planu nie wykluczają realizacji usług innych niż turystyki i zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>2. Nie uwzględniono zmiany parametrów, ponieważ wnioskowane parametry są niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium.</p> <p>3. Nie uwzględniono zmiany maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od ul. Światowida, ponieważ zaburzałoby to ład przestrzenny w sąsiedztwie – parametr został dostosowany do wysokości istniejącej zabudowy, uwzględniając uwarunkowania historyczne.</p> <p>4. Nie uwzględniono zmiany – obszar objęty jest ochroną konserwatorską, gdzie należy zachować historyczną formę i kompozycję urbanistyczno-architektoniczną, a nowa zabudowa powinna być spójna i dostosowana do historycznej zabudowy, nie zaburzając ładu przestrzennego - ustalone dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, wpisują się w historyczne uwarunkowania.</p> <p>5. Ze względu na uwarunkowania i parametry działki objętej wnioskiem, dla wnioskowanego terenu zmieniono dotychczasowy zapis na: ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach planu.]</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/20/24
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 28 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna nie przewiduje realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/20/24

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 28 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739)

UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLVIII/582/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 października 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r., Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r., Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. i Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r.

Plan dotyczy obszaru we wschodniej części miasta Międzyzdroje i obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna, w obrębie ewidencyjnym nr 20. Niniejszy obszar stanowi zurbanizowaną część miasta, z wykształconą tkanką miejską, z zabudową mieszkaniową i usługową, układem drogowym i przestrzeniami publicznymi. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Większość obszaru objętego procedowanym planem nie znajduje się w zasięgu obowiązujących planów miejscowych. Dla części obszaru objętego opracowaniem planistycznym obowiązują plany:

- przyjęty uchwałą Nr XII/116/03 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – w rejonie ul. Zwycięstwa;
- przyjęty uchwałą Nr XXXIX/323/98 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 17 marca 1998 r. w sprawie zmiany w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach;
- przyjęty uchwałą Nr XVII/193/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką.

Obejmują one niewielkie fragmenty terenów przy granicach obszaru opracowania planu. Zgodnie z obowiązującymi planami procedowany plan znajduje się w zasięgu: KS - teren zaplecza i obsługi komunikacji-parkingów, KL - drogi i ulice, MNW.U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z potrzebą sformułowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz istniejące uwarunkowania, w tym komunikacyjne, przyrodnicze i historyczno-kulturowe, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna ustala tereny budowlane: MW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki, UT – teren usług turystyki, KO – teren

obsługi komunikacji, IE – teren elektroenergetyki, a także tereny komunikacji (KDZ, KDD, KR, KP), i zieleni urządzonej (ZP).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, plan uwzględnia m. in. występowanie pomnika przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasady ochrony krajobrazów kulturowych, jednak nie ustala zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do

ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod obszary o dominującej funkcji usługowej, w tym: M – tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta, UT – tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta, UTH – teren zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy, U – tereny zabudowy usługowej, a także pod ZP – tereny zieleni parkowej i tereny komunikacyjne w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów zabudowy, jedynie uzupełnienie istniejących obszarów;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg i ciągów publicznych umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzyzdroje”, przyjętej Uchwałą Nr XXIII/218/16 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 16 czerwca 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Międzyzdroje, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę Nr XLVIII/582/22 z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic Zwycięstwa, Ignacego Krasickiego, Światowida, Gryfa Pomorskiego i Placu Neptuna;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 02.12.2022 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne, dwa wnioski wpłynęły po wyznaczonym terminie);

- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 6 października 2023 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 24 października 2023 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęły cztery uwagi, które zostały częściowo uwzględnione, po terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona);
- 10) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego;
- 11) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano ponowne opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 12) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 4 marca do 25 marca 2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 18 marca 2024 r.;
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 9 kwietnia 2024 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, z których jedna została nieuwzględniona w całości, jedna została uwzględniona w całości, natomiast trzy zostały częściowo nieuwzględnione);
- 14) przedstawiono Radzie Miejskiej w Międzyzdrojach do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.