



UCHWAŁA NR XXIII/241/26 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LVII/708/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III, zmienioną uchwałą Nr LXIII/764/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 lipca 2023 r. oraz uchwałą Nr LXV/783/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 3,63 ha. Granice obszaru opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – informacja o danych przestrzennych.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku lub jego części, w tym pierwszej kondygnacji nadziemnej 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 całkowicie poniżej poziomu terenu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, windy zewnętrzne, ażurowe schody zewnętrzne, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: schody, podesty, tarasy, 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 5,0 m; nieprzekraczalna linia zabudowy dla pierwszej kondygnacji nadziemnej wraz z pozostałymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu - nieprzekraczalną i obowiązującą - stanowią łącznie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pierwszej kondygnacji nadziemnej;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną 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, 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;
- 5) **obiekt sezonowy** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami budowlanymi, lokalizowany na potrzeby obsługi kąpieliska i bezpieczeństwa publicznego na terenie ogólnodostępnej plaży, którego okres funkcjonowania obejmujący łącznie przygotowanie terenu wraz z uzbrojeniem, wzniesienie, użytkowanie i demontaż obiektu oraz uprzątnięcie terenu do stanu sprzed zajęcia, jest ograniczony w czasie od 1 kwietnia do 30 września z możliwością przedłużenia, jednak nie dłuższy niż do 15 października i jednocześnie w tym okresie nie może być dłuższy niż 180 dni.

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
 - a) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu;
- 5) ustalenia końcowe.

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

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

4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego; w wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

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

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

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

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

- 1) **UHD-UG** – tereny usług handlu detalicznego lub usług gastronomii;
- 2) **UK** – teren usług kultury i rozrywki;
- 3) **UT** – tereny usług turystyki;
- 4) **US-ZP** – teren usług sportu lub zieleni urządzonej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **KO** - teren obsługi komunikacji;
- 7) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **ZB** – teren plaży.

2. Przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 oraz określone w ustaleniach szczegółowych z wykorzystaniem jednej lub dwóch klas przeznaczenia terenu opisanych w ust. 3-12, oznacza jego główną funkcję. Przeznaczenie główne nie wyklucza lokalizacji innych funkcji uzupełniających zgodnie z ustaleniami planu, a także lokalizacji budynków gospodarczych i garaży, obiektów i urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej, błękitno-zielonej infrastruktury, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, elementów zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych, w tym rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, ogródków gastronomicznych, zieleni urządzonej, dojść, dojazdów, dróg rowerowych, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia, punktów handlowo-gastronomicznych i tymczasowych obiektów usługowych, toalet publicznych, wiat śmietnikowych i innych urządzeń związanych z gospodarką odpadami oraz innych usług towarzyszących przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

3. Teren elementarny, dla którego ustala się główną lub równoważną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **UHD**, przeznaczona się na usługi handlu detalicznego przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi turystyki;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

4. Teren elementarny, dla którego ustala się główną lub równoważną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **UG**, przeznacza się na usługi gastronomii przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi handlu detalicznego;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

5. Teren elementarny, dla którego ustala się główną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **UK**, przeznacza się na usługi kultury i rozrywki przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

6. Teren elementarny, dla którego ustala się główną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **UT**, przeznacza się na usługi turystyki związane z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem, rozrywką i sportem, w tym salony odnowy biologicznej, fizjoterapii i rehabilitacji, centra i kluby fitness oraz inne obiekty służące poprawie kondycji fizycznej, rozrywce i rekreacji;
- 2) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących lokali mieszkalnych do czasu zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z funkcją główną terenu – usług turystyki;
- 3) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) jednego lokalu mieszkalnego o pow. do 100 m² na potrzeby właściciela lub prowadzenia dozoru obiektu,
 - b) funkcji administracyjno-biurowych i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

7. Teren elementarny, dla którego ustala się główną lub równoważną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **US**, przeznacza się na usługi sportu i rekreacji przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się jako uzupełniające usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, gastronomii;
- 2) dopuszcza się ponadto lokalizację funkcji administracyjno-biurowej i zaplecza na potrzeby realizowanych usług.

8. Teren elementarny, dla którego ustala się główną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **KR**, przeznacza się na komunikację drogową wewnętrzną przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację chodników, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń związanych z gospodarką odpadami, w tym wiat śmietnikowych, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni publicznej;
- 2) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się czasowe zajęcie części terenu dla zagospodarowania na potrzeby położonych w sąsiedztwie obiektów usługowych;
- 3) lokalizacja obiektów, urządzeń, infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni nie związanych bezpośrednio z organizacją ruchu drogowego jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania pasa drogowego;
- 4) przy przejściach dla pieszych i przejazdach w ciągu dróg rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni oraz stosowania rozwiązań dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

9. Teren elementarny, dla którego ustala się główną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **KO**, przeznacza się na obsługę komunikacji, w tym teren garażu, teren parkingu, teren obsługi podróżnych przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu. W ramach funkcji obsługi podróżnych dopuszcza się usługi związane z obsługą użytkowników parkingu lub garażu, w tym takie jak handel detaliczny i gastronomia, informacja turystyczna, wypożyczalnia środków transportu.

10. Teren elementarny, dla którego ustala się główną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **I**, przeznaczają się na lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elektroenergetycznych stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV, obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

11. Teren elementarny, dla którego ustala się główną lub równoważną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **ZP**, przeznaczają się na zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

12. Teren elementarny, dla którego ustala się główną klasę przeznaczenia terenu oznaczoną symbolem **ZB**, przeznaczają się na ogólnodostępną plażę z przeznaczeniem dla rekreacji i wypoczynku przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektu sezonowego socjalno-technicznego - bazy ratownictwa wodnego;
- 2) zagospodarowanie i gospodarcze wykorzystanie obszaru pasa technicznego, o którym mowa w punkcie 1 wymaga spełnienia procedur wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację bazy ratownictwa wodnego dopuszcza się w bezpośrednim sąsiedztwie podstawy wydmy, przy czym lokalizacja i funkcjonowanie obiektu nie może prowadzić do niszczenia wydmy - zabezpieczenie wydmy w bezpośrednim otoczeniu projektowanego obiektu, w tym przed powodzią sztormową i wezbrzeniami należy przewidzieć w rozwiązaniu projektowym dla bazy ratownictwa wodnego.

§ 5.1. Ustala się następujące wytyczne dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, w tym przez zagospodarowanie terenu i lokalizację zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) zabudowę w granicach terenu, dla którego nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 3) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów musi uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 4) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 5) parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 6) ustalenia szczegółowe odnoszące się do kształtowania dachów należy stosować do głównych połączeń dachu i nie dotyczą one zadaszeń nad wejściami wraz ze schodami, podestami, rampami, tarasami, balkonami, wykuszami, windami zewnętrznymi i ażurowymi schodami zewnętrznymi;
- 7) na terenach elementarnych graniczących bezpośrednio z pasem technicznym oraz w pasie technicznym brzegu wód morskich, z uwagi na możliwość sytuowania obiektów budowlanych w miejscu występowania szczególnych warunków gruntowych wymagane jest ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 8) w odniesieniu do przedsięwzięć zlokalizowanych w granicach pasa technicznego lub na terenach graniczących bezpośrednio z pasem technicznym brzegu wód morskich należy uwzględnić dobór rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, które zabezpieczą przed konsekwencjami oddziaływania wezbrań sztormowych, fundamenty obiektów powinny być odporne na oddziaływanie wód morskich.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji:

- 1) parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep;
- 2) garaży blaszanych lub wykonanych z innego materiału, nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania z wyłączeniem obiektów sezonowych;
- 3) funkcji produkcyjnych oraz usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych oraz stacji paliw.

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

4. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

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

2. W ramach działalności prowadzonej w obszarze planu należy maksymalnie ograniczać negatywne oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego oraz stan środowiska wód morskich. Ustala się zakaz lokalizacji i realizacji w granicach planu przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenia wód gruntowych.

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

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

5. Dla siedliska występującego w granicach planu – kiziny na brzegu morskim o kodzie 1210 – objętego ochroną prawną obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Przy podejmowaniu działań inwestycyjnych w jego obrębie, mogących prowadzić do jego przekształcenia lub niszczenia, obowiązuje bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony przyrody.

6. Ze względu na położenie części obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk – Inicjalnego stadia nadmorskich wydmy białych o kodzie 2110-1, Nadmorskiej wydmy szarej o kodzie 2130, objętych ochroną prawną, ustala się zakaz realizacji działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których zostały wyznaczone obszary ochrony, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

7. Ze względu na położenie części obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB 990003) oraz proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – obszaru siedliskowego Natura 2000 „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH 990002), ustala się zakaz realizacji działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których zostały wyznaczone obszary ochrony.

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

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

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

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

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

- 1) ochronę walorów kulturowo-krajobrazowych;
- 2) utrzymanie i eksponowanie poprzez ustalenia dot. lokalizacji zabudowy i jej parametrów otwarcie krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi uwzględniać zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowi pas techniczny brzegu wód morskich i dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zainwestowanie związane z funkcjonowaniem bazy ratownictwa wodnego zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Projektowanie, realizacja i funkcjonowanie inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym, musi uwzględniać możliwość wystąpienia powodzi i zapewniać możliwość ewakuacji.

4. Wznoszenie obiektów budowlanych, musi uwzględniać zabezpieczenie tych obiektów przed powodzią sztormową, w szczególności poprzez dobór odpowiednich rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w tym posadowienie na palach zapewniających trwałość konstrukcji.

§ 8. 1. Na obszarze pasa nadbrzeżnego oznaczonego na rysunku planu jako pas techniczny i pas ochronny, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności na obszarze pasa technicznego, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz realizacji wszelkich inwestycji nie związanych z ochroną brzegu, z dopuszczeniem określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

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

3. Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji świateł znaków nawigacyjnych.

4. Ustala się wymóg utrzymania obiektów i urządzeń ochrony brzegu morskiego.

5. Dopuszcza się sztuczne zasilanie plaży.

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

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

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

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

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej nn-0,4kV obowiązują do czasu przebudowy i skablowania linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje:

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

Rozdział 4.

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

§ 13. 1. Na obszarze planu ustala się obszary i obiekty oznaczone odpowiednio na rysunku planu, objęte szczególnieymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) budynek wraz z otoczeniem objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) historyczny układ urbanistyczny miasta Międzyzdroje objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków i do gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla budynku zlokalizowanego na działce nr 180 wraz z otoczeniem w granicach działki nr 180 objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, niezależnie od warunków wynikających z przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych elementów architektury, jej konserwacja i rewaloryzacja w przypadku zaistniałych przekształceń;
- 2) w przypadku stwierdzenia zniszczenia oryginalnych elementów konstrukcyjnych możliwość ich wymiany na zasadzie ich odtworzenia;
- 3) zakaz rozbudowy, nadbudowy budynku;
- 4) zakaz lokalizacji dodatkowej zabudowy kubaturowej na terenie otoczenia zabytku, z dopuszczeniem zagospodarowania w postaci ogródków gastronomicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zagospodarowanie otoczenia obiektu zabytkowego zielenią urządzoną;
- 6) ochronę ekspozycji obiektu.

3. Dla części obszaru opracowania planu położonej w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje, ustala się utrzymanie i rewaloryzację elementów historycznej kompozycji urbanistycznej, w szczególności przez:

- 1) zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych, układu i parametrów ulic;
- 2) dostosowanie skali, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy do wykształconych historycznie form, w tym proporcji zabudowy do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 4) ochronę nasadzeń szpalerowych z zachowaniem gatunków rodzimych;
- 5) zagospodarowanie poszczególnych terenów, w tym przestrzeni publicznych oraz ochronę i kształtowanie układu przestrzennego w oparciu o ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych i ustalenia rysunku planu.

4. Dopuszcza się rozbudowę obiektów chronionych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych i w zakresie określonym na rysunku planu.

5. Z uwagi na niewystępowanie obszarów oraz obiektów dóbr kultury współczesnej, nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z dróg przyległych do terenów elementarnych poza obszarem planu oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR i terenów obsługi komunikacji 1KO i 2 KO.

2. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej – kołowej: droga wojewódzka nr 102 od węzła na drodze krajowej nr 3 przez Międzyzdroje w kierunku Kołobrzegu oraz układ dróg publicznych miasta Międzyzdroje;
- 2) w zakresie komunikacji kolejowej: zelektryfikowana linia kolejowa nr 401 znaczenia państwowego pierwszorzędnej kategorii, relacji Świnoujście – Szczecin Dąbie;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej: droga rowerowa w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego R10;
- 4) w zakresie komunikacji wodnej – teren przystani morskiej wraz z urządzeniami poza obszarem planu.

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

4. Szczegółowe zasady obsługi i parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 15. 1. Dla obsługi terenów elementarnych i poszczególnych obiektów należy w granicach tych terenów, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zapewnić odpowiednią ze względu na klasę przeznaczenia i zapotrzebowanie, ilość miejsc do parkowania.

2. Wymóg określenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR, terenów obsługi komunikacji oznaczonych symbolem KO, terenu plaży oznaczonego symbolem ZB, oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP.

3. Budowa nowego obiektu budowlanego przeznaczonego na pobyt ludzi, rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa związana ze zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części wymaga zapewnienia, niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania, to jest minimum:

- 1) 1 miejsce do parkowania na 3 lub na 5 miejsc noclegowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów UT;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lokalizowanych na terenach usług handlu detalicznego - UHD, usług gastronomii - UG, usług kultury i rozrywki – UK;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lokalizowanych na terenie usług sportu – US.

4. Wymogi określone w ust. 1 i 3 nie obowiązują w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania poddaszy, mieszkań i innych obiektów lub ich części, w tym dostosowania dachów do funkcji związanych z prowadzoną w obiekcie usługą gastronomii, jeżeli nie będzie to wywoływać potrzeb parkingowych przekraczających 2 miejsca do parkowania.

5. W przypadku łączenia w obiekcie co najmniej dwóch klas przeznaczenia terenu, do sumy wyliczonych miejsc do parkowania stosuje się wskaźnik zmniejszający - 0,8. Ilość miejsc do parkowania ustala się zaokrąglając do liczby całkowitej zgodnie z zasadą matematyczną.

6. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości:

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

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w terenach komunikacji drogowej. Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady przy uwzględnieniu wytycznych dotyczących lokalizacji infrastruktury technicznej określonych przepisami odrębnymi. Sieci infrastruktury technicznej na potrzeby obiektów sezonowych należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacyjnych prowadzących do zejść i zjazdów technicznych na plażę.

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

4. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury. Na obszarze pasa technicznego brzegu wód morskich szerokości pasów technicznych sieci infrastruktury powinny być ograniczone do niezbędnego minimum i nie powinny naruszać struktury wydmy.

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

6. W granicach terenów elementarnych, w wyznaczonych liniach regulacyjnych zabudowy, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, służących zaopatrzeniu w elektryczność, łączność, ciepło, paliwa gazowe, wodę oraz odprowadzaniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne.

7. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację podziemnych części budowli, tuneli i kanałów technologicznych, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obrony cywilnej z zastrzeżeniem ustaleń w zakresie lokalizacji w sąsiedztwie granicy pasa technicznego brzegu wód morskich.

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

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

10. Rozbudowa, przebudowa lub budowa nowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu nie może naruszać funkcji urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i urządzeń ochrony brzegu morskiego.

11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach w przedziale - $\varnothing$ 25mm ÷ $\varnothing$ 160 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych, dopuszcza się lokalizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) uwzględnienie i realizację nowych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi – poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym – dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych;
- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) wymóg podłączenia i odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - $\varnothing$ 80 mm ÷ $\varnothing$ 1000 mm;
- 5) dla obiektów lub ich części o rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacji oraz parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 7) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich oraz do wód powierzchniowych z możliwością dopuszczenia na podstawie przepisów odrębnych odstępstw w zakresie wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, wód z przelewów kanalizacji deszczowej oraz wód chłodniczych do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk i plaż publicznych nad wodami.

13. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

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

14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, projektowanej, przebudowywanej i remontowanej infrastruktury elektroenergetycznej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy i remontów istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) możliwość rozbudowy, przebudowy i dostosowania stacji transformatorowych do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 3) możliwość budowy stacji transformatorowych poza terenami infrastruktury technicznej - I, w tym wbudowanych w budynkach lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy;
- 4) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) możliwość przebudowy odcinków istniejących linii napowietrznych i kablowych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, przy czym napowietrzne odcinki linii można przebudowywać wyłącznie przez ich skablowanie;
- 6) zapewnienie w zagospodarowaniu terenów możliwości dostępu oraz dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

15. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe ustala się:

- 1) zaopatrzenie w paliwa gazowe z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zasilanie poprzez sieć rozdzielczą o minimalnej średnicy – $\varnothing$ 25 mm;
- 3) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji sieci gazowej i urządzeń towarzyszących;
- 4) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe.

16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie obiektów z lokalnych i sieciowych źródeł ciepła w oparciu o paliwa gazowe, paliwa płynne i energię elektryczną, inne niepowodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza, w szczególności zasilane energią ze źródeł odnawialnych;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

17. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) wyklucza się podział nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie i oznaczonych na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się podział i wydzielenie mniejszej powierzchni niż określono w ustaleniach szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, wyłącznie jeśli wydzielenie to służy powiększeniu sąsiedniej nieruchomości w celu poprawy lub osiągnięcia parametrów umożliwiających zagospodarowanie zgodne z planem lub wydzielenie na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ochrony brzegu morskiego, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) ustalony dla terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzielen, o których mowa w pkt 6.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

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

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

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 19. Dla terenu **1UHD-UG** o powierzchni 0,06 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 3 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełnienia dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania,
 - c) dachy płaskie - o pochyleniu połaci do 5 stopni, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz z dopuszczeniem funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, zieleń urządzona,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,5 i maksymalna - 1,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR oraz z przyległego terenu komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały, dopuszcza się zabezpieczenie miejsc do parkowania w graniach terenów 1KO i 2KO,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejącego zainwestowania rekreacyjnego bez ograniczeń czasowych.

§ 20. Dla terenu **2UHD-UG** o powierzchni 0,56 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 3 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełnienia dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania,
 - c) dachy płaskie - o pochyleniu połaci do 5 stopni, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz z dopuszczeniem funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, zieleń urządzona,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,3 i maksymalna - 1,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały, dopuszcza się zabezpieczenie miejsc do parkowania w graniach terenów 1KO i 2KO,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z istniejącym zainwestowaniem bez ograniczeń czasowych.

§ 21. Dla terenu **1UK** o powierzchni 0,17 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 5;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełniających dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania,

- c) dachy płaskie - o pochyleniu połaci do 5 stopni, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz z dopuszczeniem funkcji towarzyszących takich jak: tarasy, zieleń urządzona,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,5 i maksymalna - 1,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla całego terenu elementarnego położonego w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z istniejącym zainwestowaniem bez ograniczeń czasowych.

§ 22. Dla terenu 1UT o powierzchni 0,16 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zachowanie formy i gabarytów, w tym dachu oraz detalu architektonicznego budynku objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełniających dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania,
 - d) dachy:
 - strome dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od 15 do 55 stopni kryte blachą lub dachówką,
 - lub wielospadowe mansardowe o kątach nachylenia połaci głównych od 50 do 75 i od 15 do 35 stopni kryte blachą lub dachówką,
 - dla budynku zabytkowego utrzymanie historycznie ukształtowanej formy i gabarytów,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 1,0 i maksymalna - 2,0,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla budynku na działce nr 180 i jego otoczenia w granicach działki nr 180 objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków oraz dla

całego terenu elementarnego położonego w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;

- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały, w tym minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie zgodne z istniejącym zainwestowaniem bez ograniczeń czasowych.

§ 23. Dla terenu **2UT** o powierzchni 0,86 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług turystyki zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 6,
 - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi i zespołem garaży do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z głównym przeznaczeniem terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy dla kondygnacji parteru,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełniających dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania,
 - c) dachy:
 - płaskie - o pochyleniu połaci do 5 stopni, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz z dopuszczeniem funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, zieleń urządzona, w tym związanych z funkcją gastronomiczną zlokalizowaną w obiekcie,
 - dla budynku mieszkalnego na działce nr 225/1 w okresie jego funkcjonowania utrzymanie historycznie ukształtowanej formy, gabarytów i materiału pokrycia,
 - ograniczenia w zakresie parametrów i materiałów nie dotyczą lukarn oraz zadaszeń nad wejściami, podjazdami, rampami i tarasami,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 1,0 i maksymalna - 2,0 z wyłączeniem dz. 216, dla której ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną, 2,0 i maksymalną - 2,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3,
 - g) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m,
 - h) poza nieprzekraczalną linią zabudowy w granicach działki nr 226/1 i przyległego do niej narożnika działki nr 221/1, dopuszcza się realizację nadwieszono nad terenem łącznika pomiędzy istniejącą zabudową na działkach 221/1 i 216, a planowaną zabudową na działce nr 226/4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla całego terenu elementarnego położonego w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;

- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) dopuszcza się podział i wydzielenie działek o minimalnej powierzchni - 500 m², przy zachowaniu obsługi komunikacyjnej dla nieruchomości pozostałych po wydzieleniu działek,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18,0 m;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały, w tym minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) użytkowanie istniejących obiektów usług turystyki i usług towarzyszących bez ograniczeń,
 - b) użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i garaży do czasu zmiany przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu bez możliwości rozbudowy i nadbudowy na potrzeby funkcji mieszkalnej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie niezabudowanej działki nr 226/4 na lokalizację parkingu naziemnego do czasu zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację pawilonu socjalno-biurowego oraz toalety publicznej na potrzeby funkcjonowania tymczasowego parkingu na działce nr 226/4.

§ 24. Dla terenu **3UT** o powierzchni 0,19 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 6;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych z wyłączeniem obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełniających dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania,
 - c) dachy:
 - płaskie - o pochyleniu połaci do 5 stopni, bez ograniczeń w zakresie materiałów pokrycia oraz z dopuszczeniem funkcji towarzyszących takich jak: baseny, tarasy, zieleń urządzone, w tym związanych z funkcją gastronomiczną lokalizowaną w obiekcie,
 - lub strome dwu i wielospadowe o pochyleniu połaci od 15 do 45 stopni kryte blachą lub dachówką,
 - lub wielospadowe mansardowe o kątach pochylenia połaci głównych od 50 do 75 i od 15 do 35 stopni kryte blachą lub dachówką;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 1,0 i maksymalna - 1,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla całego terenu elementarnego położonego w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;

- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały, w tym minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejących obiektów usług turystyki i usług towarzyszących bez ograniczeń.

§ 25. Dla terenu **1US-ZP** o powierzchni 0,36 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług sportu lub zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 7 lub 11;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację boiska kortu tenisowego oraz stałych lub czasowo rozmieszczanych miejsc dla publiczności – widowni,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej pod powierzchnią terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełniających dla głównej funkcji terenu i jego zagospodarowania przy uwzględnieniu poniższych wytycznych i parametrów:
 - dachy płaskie z możliwością lokalizacji tarasów, widowni dla publiczności, zieleni urządzonej,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,1,
 - nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,01 i maksymalna - 0,1,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,6,
 - maksymalna wysokość – do 5,0 m, jedna kondygnacja z dopuszczeniem lokalizacji tarasu na dachu obiektu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla całego terenu elementarnego położonego w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejących obiektów sportu i rekreacji bez ograniczeń.

§ 26. Dla terenu **1KR** o powierzchni 0,07 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 8;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 7,0 do 30,4 m wg rysunku planu,
 - b) zagospodarowanie w postaci pieszojezdni,
 - c) w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację wydzielonych przeszkleniami i zadaszonych ogródków gastronomicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna przyległych terenów, w tym dojścia i dojazdu do plaży,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach przyległych oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie dojazdu i dojścia do plaży oraz terenów przyległych bez ograniczeń.

§ 27. Dla terenu **2KR** o powierzchni 0,16 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 8;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 6,0 do 12,0 m wg rysunku planu,
 - b) zagospodarowanie w postaci pieszojezdni,
 - c) w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się zajęcie części terenu pod lokalizację wydzielonych przeszkleniami i zadaszonych ogródków gastronomicznych pod warunkiem zachowania pasa komunikacji drogowej – pieszojezdni o szerokości min. 5,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych, w tym dojścia i dojazdu do plaży,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach przyległych oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie dojazdu i dojścia do plaży oraz terenów przyległych bez ograniczeń.

§ 28. Dla terenów **1KO** o powierzchni 0,18 ha i **2KO** o powierzchni 0,23 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 9;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zagospodarowanie podporządkowane głównej komunikacyjnej funkcji terenu związanej z organizacją miejsc do parkowania i obsługą podróżnych,

- b) dopuszcza się budowę parkingu podziemnego, naziemnego lub budynku o funkcji garażowej o maksymalnej wysokości – 10,0 m,
 - c) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) dachy płaskie z możliwością lokalizacji miejsc parkingowych oraz zieleni urządzonej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8 dla terenu 1KO i 0,90 dla terenu 2KO,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1KO: minimalna - 0,0 i maksymalna - 2,4,
 - dla terenu 2KO: minimalna - 0,0 i maksymalna - 2,7,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,05,
 - h) na powierzchni nie przekraczającej łącznie 5% powierzchni miejsc parkingowych zlokalizowanych w ramach terenów 1KO i 2KO dopuszcza się lokalizację obiektów lub przeznaczenie części terenu, budynku na potrzeby obsługi parkingów i podróży, usług towarzyszących, zaplecza socjalnego, toalet publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla całych terenów elementarnych położonych w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla części terenów elementarnych położonych zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych nn-0,4kV obowiązują ustalenia określone w § 12 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu w granicach terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach przyległych oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie terenów jako parkingów do czasu zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

§ 29. Dla terenów **1I** o powierzchni 0,0045 ha i **2I** o powierzchni 0,012 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 10;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja instalacji i urządzeń o parametrach wynikających z zastosowanej technologii infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - c) możliwość lokalizacji towarzyszących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, sterowania i obsługi zdalnej,
 - d) zabezpieczenie, w tym poprzez wyгородzenie, przed dostępem osób nieuprawnionych,
 - e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;

- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu 1I położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, obowiązują ustalenia określone w § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu w granicach terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji lub poprzez inne tereny, w tym poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach przyległych oraz w granicach terenów, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zachowanie zieleni w granicach terenu 1I, użytkowanie terenu 2I zgodnie z obecnym przeznaczeniem jako terenu infrastruktury technicznej bez ograniczeń czasowych.

§ 30. Dla terenu **1ZP** o powierzchni 0,08 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 11;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie w formie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiaty śmietnikowej i toalet publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla całego terenu elementarnego położonego w granicach ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje obowiązują ustalenia § 13 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach przyległych oraz w granicach terenu, zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie terenów zieleni urządzonej bez ograniczeń.

§ 31. Dla terenu **1ZB** o powierzchni 0,53 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren plaży zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 12;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację w sposób umożliwiający demontaż na okres jesienno-zimowy obiektu bazy ratownictwa wodnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy uwzględnieniu wymogów określonych w § 7 i 8 niniejszej uchwały oraz poniższych parametrów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – do 120 m²,
 - posadowienie na płycie żelbetowej i palach,
 - wysokość obiektu mierzona od górnej warstwy płyty fundamentowej - do dwóch kondygnacji i nie więcej niż 7,0 m,

- b) dopuszcza się lokalizację:
- obiektów i urządzeń budowlanych ochrony brzegu morskiego,
 - obiektów i urządzeń na potrzeby służb ratowniczych oraz kładek spacerowych, które muszą być realizowane w sposób umożliwiający ich demontaż na okres jesienno-zimowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, w szczególności ochronie podlegają siedliska kiziny na brzegu morskim o kodzie 1210;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: dla całego terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia określone w § 7 i § 8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału: zakaz podziałów wtórnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących, położonych w sąsiedztwie zejść na plażę poza obszarem planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach przyległych oraz w granicach terenu, w tym na potrzeby obiektów sezonowych - bazy ratownictwa wodnego zgodnie z § 16 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie plaży z ograniczeniami w zakresie lokalizacji obiektów sezonowych zgodnie z ustaleniami planu.

DZIAŁ IV.

Ustalenia w zakresie skutków prawnych uchwalenia planu

§ 32. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UHD-UG, UK, UT w wysokości 30%.

2. Dla terenów stanowiących własność gminy Międzyzdroje lub Skarbu Państwa określonych w planie jako teren usług sportu lub zieleni urządzonej (US-ZP), tereny komunikacji i obsługi komunikacji (KR, KO), teren zieleni urządzonej (ZP), teren plaży (ZB), tereny infrastruktury technicznej (I) nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 33. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, zawarte w:

- 1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującym 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, uchwalonym uchwałą Nr XVII/193/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 25 lutego 2020 r., poz. 1066);
- 2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującym 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, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/387/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 30 marca 2021 r., poz. 1310).

DZIAŁ V.

Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

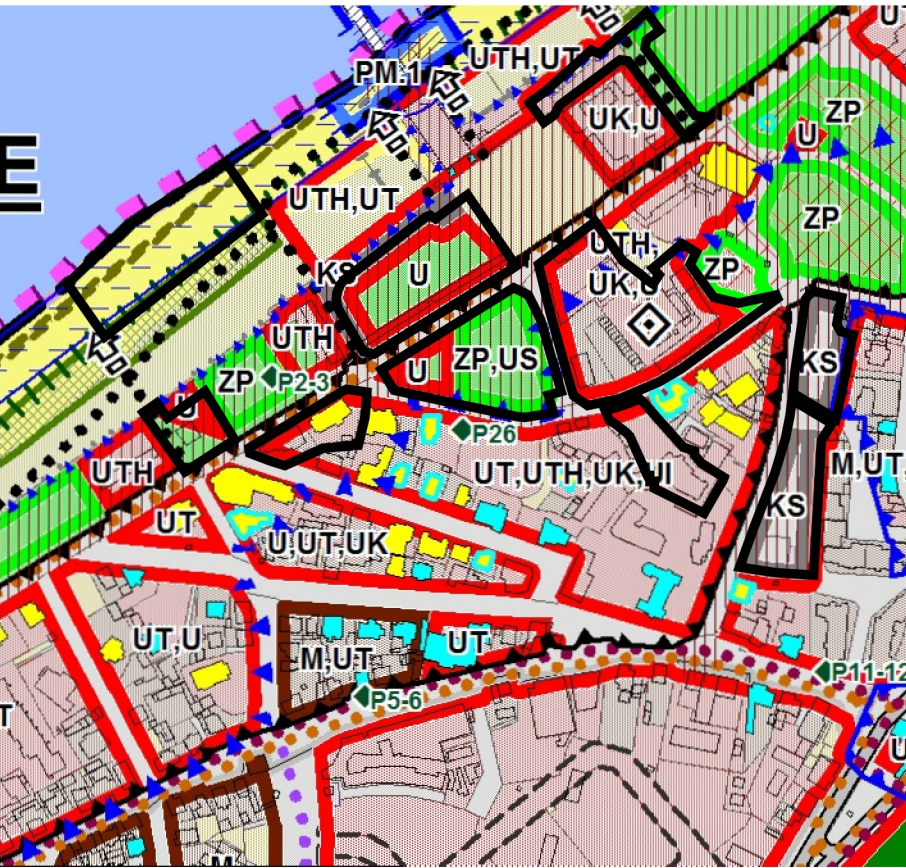
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Iwona Czyż

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYZDROJE - CENTRUM PROMENADY III

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE - SKALA 1:5000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/241/26
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 26 lutego 2026 r.



- GRANICA PLANU
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY
- PARKINGI
- PLAŻE
- UTH TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH O WYSOKIEJ INTENSYWNOSCI ZABUDOWY
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARZE MIASTA
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK TERENY USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- KS TERENY USŁUG KOMUNIKACYJNYCH
- UI TERENY USŁUG INNYCH
- MIEJSCE DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI ZABUDOWY ŚREDNIOWYSOKIEJ I WYSOKIEJ: do 50 m n.p.t.
- OBIEKTY ZABYTOKOWE WPISANE DO REJSTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERVATORA ZABYTOKÓW
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE OBSZAROWE



OZNACZENIA

GRANICA PLANU

USTALENIA PLANU

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

SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

- UHD-UG TERENY USŁUG HANDLU DETALICZNEGO LUB USŁUG GASTRONOMII
- UK TERENY USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- UT TERENY USŁUG TURYSTYKI
- US-ZP TERENY USŁUG SPORTU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KO TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZB TEREN PLAŻY

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY WYŁĄCZNIE DLA PIERWSZEJ KONDYGNACJI NADZIEMNEJ

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- CHRONIONE SIEDLISKO PRZYRODNICZE - KIDZINA NA BRZĘGU MORSKIM O KODZIE 1210 W GRANICACH PLANU

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERVATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIĘDZYDZROJÓW
- BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTOKÓW

- OTOCZENIE BUDYNKU UJĘTE W DECYZJI O WPISIE DO REJESTRU ZABYTOKÓW

- GRANICA PASA TECHNICZNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOCZEŚNIE OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA PASA OCHRONNEGO

ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII nn 0,4 kV, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 714 GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH W GRANICACH PLANU WRAZ Z NUMEREM DZIAŁKI
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI POŁOŻONE W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCIOWO W GRANICACH PLANU
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA nn-0,4 kV
- WYMIAROWANIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668) Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr LVII/708/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III, zmienioną uchwałą Nr LXIII/764/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 lipca 2023 r. oraz uchwałą Nr LXV/783/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r., został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 grudnia 2024 r. do 15 stycznia 2025 r.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 29 stycznia 2025 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

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

§ 2. Przyjmuje się w całości Rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III i odrzuca się wszystkie nieuwzględnione uwagi zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 2.1 do uchwały nr XXIII/241/26
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 26 lutego 2026 r.

Załącznik do Rozstrzygnięcia
w sprawie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

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

sporządzonego na podstawie Uchwały Nr LVII/708/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 9 marca 2023 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III, zmienionej uchwałą
Nr XIII/764/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 lipca 2023 r. oraz uchwałą Nr LXV/783/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września
2023 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2024 r. do 15 stycznia 2025 r.

l.p.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w spr. rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Wnoszę o zmianę ustalonych w planie wskaźników: -powierzchni zabudowy: jest PZ = 05, wnioskowane PZ = 0,85; -intensywności zabudowy: jest IZ = 0,3 min i IZ = 2,0 max, wnioskowane IZ = 0,3 min (bez zmian) IZ = 4,0 max.	Dz. nr: 179	IUT – teren usług turystyki związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami.	-	+	-	+	W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla przedmiotowego terenu ustalono m.in.: maksymalny udział pow. zabudowy - 0,5, nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 1,0 i maksymalna - 2,0, maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,0 m. Parametr maksymalnej pow. zabudowy został przyjęty jako maksymalny zgodny z ustaleniami studium gminy i nie może być zwiększony. Przy pow. dz. ok. 627 m2 pow. zabudowy może wynosić ok. 313 m2. Obecnie budynek zajmuje ok. 274 m2. Oznacza to, że pow. zabudowy mogłaby być zwiększona o ok. 40 m2. Istnieje ponadto możliwość zagospodarowania terenu przy

								budynku w formie tymczasowego obiektu budowlanego. W proj. planu ustalono zgodnie z obecnym stanem prawnym intensywność zabudowy wyłącznie dla nadziemnej części zabudowy. Przy ustalonym wskaźniku równym 2,0 oznacza to pow. całkowitą budynku na poziomie ok. 1254 m2. Obecnie wartość intensywności nadziemnej części zabudowy istniejącej wynosi ok. 1000 - 1100 m2. Rozbudowa budynku w ramach ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla pierwszej kondygnacji nadziemnej przy zachowaniu maksymalnej pow. zabudowy, nie wyczerpie ustalonego na poziomie 2,0 wskaźnika intensywności zabudowy nadziemnej. Postulowana zmiana do poziomu 4,0 jest wobec powyższego nieuzasadniona.
2.	Proponowane zmiany: pkt 1) przeznaczenie: obecnie - teren usług sportu lub zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 7 lub 11 proponowana zmiana - teren usług sportu, <u>kultury i rozrywki</u> lub zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami dla klas terenów, określonymi w § 4 ust. 7 lub 11 pkt 2d: obecnie: —maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,1, —nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,01 i maksymalna - 0,1, —maksymalna wysokość – do 5,0 m, jedna kondygnacja z dopuszczeniem lokalizacji tarasu na dachu obiektu proponowana zmiana: —maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,	Dz. nr: 193 (wg pisma) 214 wg treści uwag	1US-ZP - usługi sportu i rekreacji zieleni urządzona wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą	-	+	-	+	Obecny zapis projektu planu – przeznaczenie: US - usługi sportu i rekreacji daje również możliwość realizacji funkcji związanej z kulturą i rozrywką - §4 ust. 7 pkt 1. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania wnioskowanej zmiany. W zakresie parametrów zagospodarowania terenu ustalone w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie parametry były przedmiotem uzgodnień w tym zakresie z Woj. Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. Przedłożony do uzgodnienia projekt w pierwszym wariantcie zawierał m.in. ustalenia: -maksymalny udział pow. zabudowy - 0,5, -nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,01 i maksymalna - 2,0,

	—nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,01 i maksymalna - 0,75, —maksymalna wysokość – do 9,5 m, dwie kondygnacje z dopuszczeniem lokalizacji tarasu na dachu obiektu.							-maksymalna wysokość – do 12,0 m, do 3 kondygnacji. Ustalenia te nie zostały zaakceptowane przez WKZ, a w postanowieniu o odmowie uzgodnienia organ wskazał, aby zachować ustalenia obowiązującego w tym obszarze planu miejsc. respektującego historyczne zagospodarowanie tej części miasta w formie zieleni. Projekt w obecnej formie dopuszcza zagospodarowanie w formie budowli podziemnej z zachowaniem funkcji sportowej i zieleni, dopuszczając jednocześnie lokalizację obiektów realizujących usługi gastronomii jako uzupełniających dla głównej funkcji terenu.
3.	Wniosek o zmianę ustaleń projektu planu: 1.§23 – zmiana przeznaczenia terenu 2UT na UT-UK – usługi turystyki, usługi kultury i rozrywki. 2.§23 ust. 2 lit. a – zmiana przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wg załącznika graficznego. 3.§23 ust. 2 lit. d – zwiększenie współczynnika dopuszczalnego maksymalnego udziału pow. zabudowy do 0,7, a także dopuszczenie rozbudowy obiektów istniejących w zakresie niezbędnej komunikacji do 0,9 udziału pow. zabudowy działki (istniejący hotel zajmuje obecnie 0,75 pow. działki 221/1). 4.§23 ust. 2 lit. e – zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 2,5, a dla dz. 221/1 do 4,0. 5.§23 ust. 2 lit. f – zmniejszenie współczynnika minimalnej pow. biologicznie czynnej do 0,25, a w przypadku dz. 221/1 do 0,1. 6.§23 ust. 7 lit. b – zmiana:	Dz. nr 216, 221/1, 226/4	2UT – teren usług turystyki związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi i zespołem garaży do czasu zmiany sposobu użytkowania zgodnie z głównym przeznaczeniem terenu.	-	+	-	+	Uwagi/wnioski wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu są sprzeczne z wnioskiem złożonym w sprawie zmiany planu (pismo wnioskującego z dn. 15.03.22 r.). Projekt planu w wersji przedłożonej do publicznego wglądu uzyskał w procedurze określonej przepisami ustawy uzgodnienie WKZ w Szczecinie, a zaproponowane zmiany stoją w sprzeczności ze stanowiskiem organu uzgadniającego.

	minimum 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe. Postulat dopuszczenia funkcji usług kultury w celu umożliwienia realizacji obiektu kongresowego z salą widowiskową wielofunkcyjną na ok. 650 osób, co jest zgodne ze studium gminy. Postulowane zmiany i koncepcja obiektu zostały przedstawione na zał. nr 1.							
4.	§24 pkt 2 e: Obecnie: nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 1,0 i maksymalna - 2,4 Propozycja zmiany: nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 1,0 i maksymalna - 2,8. §24 pkt 2 g: Obecnie: maksymalna wysokość dla nowej zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14,0 m Propozycja zmiany: maksymalna wysokość dla nowej zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m.	Dz. nr 193	3UT - teren usług turystyki związanych z czasowym zakwaterowaniem i wypoczynkiem, w szczególności na terenach tych ustala się lokalizację hoteli i obiektów zakwaterowania turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami.	-	+	-	+	Parametry dot. wysokości zabudowy, a tym samym jej intensywności zostały dostosowane do otoczenia obszaru potencjalnej lokalizacji przedsięwzięcia, w tym obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - budynków zlokalizowanych na działkach nr 196 i 420. Dopuszczenie większej wysokości na działce nr 193 byłoby naruszeniem historycznej kompozycji ulicy.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zapisane w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) stanowią zadania własne gminy.

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

- 1) utrzymanie dróg i placów oraz inwestycje realizowane w ich liniach rozgraniczających, w tym zabezpieczenie miejsc parkingowych, budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, budowa dróg rowerowych i urządzenie zieleni w terenach komunikacji;
- 2) budowa infrastruktury sanitarnej oraz obiektów związanych z obsługą terenu plaży - kąpieliska;
- 3) urządzenie i utrzymanie terenów zieleni.

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

lp.	symbole terenów funkcjonalnych i funkcja	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	1KR – 2KR - tereny dróg wewnętrznych	Przebudowa i utrzymanie dróg i placów oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających.
2.	1KO – 2KO – tereny obsługi komunikacji	Przebudowa i utrzymanie oraz inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających.
3.	1US-ZP – teren usług sportu lub zieleni urządzonej	Zagospodarowanie i utrzymanie terenów zieleni, infrastruktury i urządzeń towarzyszących.
4.	1ZP – teren zieleni urządzonej	Zagospodarowanie i utrzymanie terenów zieleni, infrastruktury i urządzeń towarzyszących.
5.	1ZB – teren plaży	Zagospodarowanie związane z użytkowaniem plaży i kąpieliska.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 1844, 1846), przy czym:

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

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

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

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

.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/241/26

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 26 lutego 2026 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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III

Zgodnie z uchwałą Nr LVII/708/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III, inicjującą prace planistyczne, zmienioną następnie uchwałą Nr LXIII/764/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 lipca 2023 r. oraz uchwałą Nr LXV/783/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r., Burmistrz Międzyzdrojów wszczął procedurę planistyczną.

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

Dla obszaru opracowania planu miejscowego Centrum Promenady III obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami Nr XVII/193/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 25 lutego 2020 r., poz. 1066) oraz Nr XXXII/387/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 30 marca 2021 r., poz. 1310).

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach na potrzeby prac planistycznych sporządzono aktualizację opracowania ekofizjograficznego opisującego szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej plan) obejmujący tereny usług, komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i plaży. Usługi ujęte w projekcie planu obejmują handel detaliczny, gastronomię, kulturę i rozrywkę, turystykę i sport. Tereny komunikacji obejmują drogi wewnętrzne i parkingi z funkcją obsługi podróżnych. Dla obszaru plaży plan przewiduje lokalizację stałej bazy ratownictwa wodnego oraz obiektów sezonowych.

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

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* uzgodniono z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kamieniu Pomorskim zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

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

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

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

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

Na obszarze objętym planem ustalono następujące przeznaczenie terenów:

- 1)UHD-UG – tereny usług handlu detalicznego lub usług gastronomii;
- 2)UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 3)UT – tereny usług turystyki;
- 4)US-ZP – teren usług sportu lub zieleni urządzonej;
- 5)KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6)KO - teren obsługi komunikacji;
- 7)I – teren infrastruktury technicznej;
- 8)ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9)ZB – teren plaży.

Dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu opisano główną funkcję terenu oraz dopuszczenia uzupełniające.

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

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 5 plan zawiera wytyczne dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, w tym przez zagospodarowanie terenu i lokalizację zabudowy. Wskazuje również jakiego rodzaju funkcje są w planie niedopuszczalne.

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

W § 6 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne lub leśne.

W § 7 - 12 planu zawarto ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów pasa nadbrzeżnego (pasa technicznego i pasa ochronnego), obszarów ograniczenia w korzystaniu z wód, obszarów ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W § 13 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze planu ustalono obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1)budynek wraz z otoczeniem objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2)historyczny układ urbanistyczny miasta Międzyzdroje objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków i do gminnej ewidencji zabytków.

Z uwagi na położenie części obszaru opracowania planu w bezpośrednim sąsiedztwie lub w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, a także w związku z lokalizacją obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków ustalono w planie ochronę dziedzictwa kulturowego oraz obszarów i obiektów zabytkowych położonych w ramach poszczególnych terenów poprzez dostosowanie skali, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

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

Obszar objęty planem położony jest częściowo w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia określone przepisami prawa. W § 7 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawarte są ustalenia dotyczące tych obszarów.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu. W § 15 ust. 4 ustalono zasady dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

W granicach obszaru planu nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Znaczna część obszaru przeznaczona jest pod działalność usługową związaną z czasowym zakwaterowaniem turystów. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej funkcji ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, zapewnienie przestrzeni publicznych o wysokim standardzie, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie w sposób znaczący wpływała na budżet gminny. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów już zagospodarowanych i objętych obowiązującymi planami. Procedowany projekt jedynie koryguje i doprecyzowuje obowiązujące już przeznaczenie w planie miejscowym. Na obszarze planu gmina posiada grunty, których wartość, w związku z wejściem w życie nowego planu, nie wzrośnie lub nie zmaleje (nowe przeznaczenie jest zbieżne z przeznaczeniem dotychczasowym lub w małym stopniu różnicowane pod względem wartości rynkowej). Realizacja omawianego projektu planu miejscowego może przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności

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

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

Ustalenia planu nie będą powodowały istotnych zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Jest natomiast w zasięgu strefy ochronnej od terenu zamkniętego resortu MON co uwzględniono w ustaleniach planistycznych przez ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej centralnej części miasta w oparciu o istniejącą sieć drogową oraz obszary przestrzeni publicznych – place, parki i skwery zieleni.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W § 16 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

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

W związku z dwukrotną zmianą zakresu opracowania planu obwieszczenie zostało opublikowane dwukrotnie.

W pierwszym wyznaczonym terminie – do dnia 2 czerwca 2023 r. wpłynęły 2 wnioski, które zostały przyjęte i uwzględnione w pracach planistycznych.

W drugim wyznaczonym terminie – do dnia 15 grudnia 2023 r. wpłynęło 8 wniosków, które również zostały przyjęte i uwzględnione w pracach planistycznych.

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

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co miało miejsce w dniach od 9 grudnia 2024 r. do 15 stycznia 2025 r.

W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 29 stycznia 2025 r. do projektu planu złożono uwagi, których zestawienie wraz z ich treścią i sposobem rozpatrzenia stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył wniesione uwagi w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu składania uwag. Nieuwzględnione uwagi zostały poddane rozstrzygnięciu Rady Miejskiej zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały. Zestawienie uwag i sposób ich rozpatrzenia zawiera dokumentacja formalno prawna projektu.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 16 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obszar planu obejmuje tereny w znacznej części przekształcone o zdefiniowanej głównej funkcji wynikającej z charakteru miejsca (centrum turystyczne). Ustalenia planu uwzględniają jednocześnie, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie i ochronę struktury terenów zieleni i skwerów, pasma plaży. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju działalności usługowej przy poszanowaniu wartości środowiskowych i kulturowych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne – aktualizacja,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane było pod uwagę wnioski zarówno podmiotów prywatnych (obszar opracowania planu ze względu na usytuowanie i uwarunkowania środowiskowe podlega silnej presji

w zakresie rozwoju obiektów obsługi ruchu turystycznego) jak i instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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

Obszar planu obejmuje fragment wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej w ramach jednostki osadniczej miasta Międzyzdroje. Obszar ten posiada również wykształconą strukturę komunikacyjną, a ustalenia planu w tym zakresie prowadzą jedynie do niewielkich regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji.

Nową zabudowę o funkcji usługowej zaplanowano jako uzupełnienia do zabudowy istniejącej. Będą to uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej miasta i nie wymagają realizacji nowej infrastruktury technicznej i uzbrojenia nowych terenów zainwestowania.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje - Centrum Promenady III jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W analizie wskazano, iż program prac planistycznych zostanie określony w zaktualizowanym Studium, wskazując jednocześnie i potwierdzając jako priorytet potrzebę zakończenia wszczętych procedur planistycznych, w tym planu miejscowego dla centralnej części miasta. Plan dla tego obszaru został przyjęty uchwałami Nr XVII/193/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 25 lutego 2020 r., poz. 1066) oraz Nr XXXII/387/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 30 marca 2021 r., poz. 1310).

Obecnie prowadzona procedura planistyczna dotyczy terenów objętych już ustaleniami powyższych uchwał a ustalenia projektu planu utrzymują zasadnicze rozstrzygnięcia funkcjonalne wprowadzając niewielkie korekty i uzupełnienia.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Plan dotyczy w zasadniczej części terenów już zagospodarowanych. Na obszarze planu Gmina Międzyzdroje posiada grunty, których wartość, w związku z wejściem w życie nowego planu, nie wzrośnie lub nie zmaleje (nowe przeznaczenie zbieżne jest z przeznaczeniem dotychczasowym lub w małym stopniu różnicowane pod względem wartości rynkowej).

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z potrzebą przeprowadzenia wydzielen geodezyjnych związanych z regulacją linii rozgraniczających terenów, z wydzieleniem nowych terenów komunikacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej, a także przejęciem części nieruchomości i ich zagospodarowaniem zgodnie z przeznaczeniem.

Realizacja omawianego projektu planu może przynieść w przyszłości dochód Gminie Międzyzdroje z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

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

Burmistrz Międzyzdrojów zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Międzyzdrojach projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

1) rysunkiem planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu objętego planem, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;

4) informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 4 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Międzyzdrojach stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r.