

Projekt

z dnia 26 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej
w Międzyzdrojach**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/592/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 9,6796 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach”;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.



Rozdział 2. **Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);
- 5) oznaczenia alfanumeryczne (liczbowo-literowe) wyróżniające poszczególne przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;
- 7) wartościowe drzewa do zachowania;
- 8) projektowany przebieg kładki pieszej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu położony jest w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 "Zachodniopomorski Pas Nadmorski";
- 2) siedlisko przyrodnicze o kodzie: 2130;
- 3) siedlisko przyrodnicze o kodzie: 2110;
- 4) stanowisko chronionych gatunków flory - Mikołajek Nadmorski;
- 5) granica przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, wyznaczona zgodnie z Zarządzeniem Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 3 sierpnia 2016 r. w sprawie określenia granicy przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach oraz zmianie niektórych innych zarządzeń (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3172);
- 6) granica pasa technicznego, wyznaczona zgodnie z Zarządzeniem Nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie gminy Międzyzdroje (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 114, poz. 2176 z późn zm.), stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią" tereny położone na południe i południowy wschód od granicy pasa technicznego oraz na południe od granicy przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

5. Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:

- 1) wymiarowanie linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) proponowany przebieg ścieżek pieszych i proponowane ukształtowanie terenu w granicach projektowanego parku.

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



- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3° do 19°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromeego (pochyłego);
- 8) **kącie nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 10) **lukarni** - należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego lub kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego, lub pulpitem. Łączna szerokość wszystkich lukarni zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku, przy czym ściana frontowa lukarny nie może stanowić przedłużenia elewacji frontowej budynku i przerywać tym samym ciągłości okapu dachu;
- 11) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć zadaszenia części budynków w postaci akcentów architektonicznych, wieżyczek, kopuł, kolebek, itp., o dowolnym kącie nachylenia przekrycia;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,
 - b) tarasy do 2,0 m,
 - c) urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 2,0 m,
 - d) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m.
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica głównej bryły budynku dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 14) **ogrodach deszczowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wodne lub fragmenty terenu urządzone jako zieleń, służące do retencjonowania i oczyszczania wód opadowych, wliczane do powierzchni biologicznie czynnej;
- 15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 16) **rodzaju zabudowy – zabudowa śródmiejska (historyczne Centrum Międzyzdrojów)** - należy przez to rozumieć teren elementarny, który wchodzi w skład obszaru zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu § 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225, Dz. U. z 2023 r. poz. 2442, Dz. U. z 2024 r. poz. 726);
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;



- 18) **terenie usług turystyki** - należy przez to rozumieć tereny, na których wznoszone są budynki, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, tj. hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska, domy na wynajem, budynki rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobytowego;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć w szczególności: usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60 m² (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety lekarskie, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, florystyczne, pamiątkarskie i inne pokrewne);
- 20) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, funkcję usługową jako jeden budynek apartamentowy lub część budynku usług turystycznych (np. hotelowego) wykorzystywanego na cele turystyczne o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażonego w windy i inne udogodnienia, wielolokalowego, w tym z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

- 1) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 2) teren usług lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UG**;
- 3) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RA**;
- 4) teren plaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZB**;
- 5) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-KOG**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**.

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np. „U-UG” – należy przez to rozumieć, że:

- 1) dla danego obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; przy czym obie funkcje mogą występować w formie równoważnej lub uzupełniającej;
- 2) dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej ze wskazanych dla danego terenu funkcji.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;



4) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli i szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp. - nie dotyczy budynków wpisanych do rejestru zabytków.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzonej i wyposażonej w wysokiej klasy nawierzchnię z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni oraz lokalizacji obiektów małej architektury.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 6. 1. Obszar objęty planem, znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000.

2. W obszarze terenu objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zinwentaryzowano siedliska przyrodnicze o kodzie: 2130 i 2110.

3. W celu ochrony występujących w granicach objętych planem chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Nadmorskie Wydmy Szare*" o kodzie 2130 oraz "*Inicjalne stadia Nadmorskich Wydm Białych*" o kodzie 2110, ustala się:

- 1) zakaz działań mogących pogarszać stan siedliska, poprzez pozostawienie siedliska jako naturalnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz działań mogących powodować zaburzenie typowych dla siedliska procesów ekologicznych, zubożenie różnorodności biologicznej, upośledzenie funkcji oraz wpływać negatywnie na stan typowych gatunków;
- 3) zachowanie charakterystycznych roślin zielnych;
- 4) utrzymanie siedliska w czystości.

4. Dla obszaru objętego planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system;
- 3) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

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

6. Na terenie objętym planem występuje gatunek objęty ścisłą ochroną gatunkową tj. "*Mikołajek Nadmorski*" dla którego, ustala się zakaz jego niszczenia poprzez wydeptywanie, czy zrywanie.

7. W przypadku uszkodzenia wydm białych lub szarych ustala się ich odtworzenie po zakończeniu prac budowlanych.

8. W przypadku kolizji z roślinnością krzewiasto-drzewiastą ustala się wykonanie nasadzeń rekompensujących.

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

10. Ustala się zachowanie drzew i krzewów na terenach wskazanych pod tereny zieleni urządzonej oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.



11. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.
12. Ustala się zakaz penetracji strefy wydmowej poza wyznaczonymi kładkami i ciągami pieszymi.
13. Ustala się zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
14. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu.
15. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.
16. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
17. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
18. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
19. W przypadku przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
20. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w § 15 należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi, o ile wymagają tego przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy, objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, tj.: Budynek dawnej stacji ratownictwa morskiego, położony przy ul. Promenada Gwiazd nr 13, na działce o nr 85/3, obręb 20, wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego wraz z otoczeniem pod Nr A-246 (decyzja znak: DZ.4200/57/O/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.), podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru objętego ochroną, dziedzictwa i krajobrazu kulturowego tj.: Obszar Kulturowo - Krajobrazowy OKK 30 "Zachodniopomorski Pas Nadmorski" (obejmuje obszar Międzyzdrojów), w zakresie którego zaleca się, zachowanie charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:

- 1) ochronę historycznego układu siatki dróg, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;
- 2) uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.;
- 3) kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

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



Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

2. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg i ciągów pieszych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach nie wymienionych w ust.1.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

2. Obszar objęty planem znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa technicznego, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie art. 16 pkt 34 lit. d ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne), na którym występuje zjawisko erozji terenu.

3. Obszar w granicach pasa technicznego stanowi strefę wzajemnego oddziaływania morza i lądu; jest to obszar przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. W granicach pasa technicznego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a wykorzystanie pasa technicznego do celów innych, niż ochronne wymaga zgody odpowiednich organów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) realizację przedsięwzięć poprzez przyjęcie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego;
- 2) realizację i lokalizowanie przedsięwzięć związanych z ochroną brzegów morskich, np. hydrotechnicznych budowli ochronnych, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu właściwym organom celem wykonywania ich statutowych obowiązków;
- 4) w przypadku wykonywania prac służących ochronie brzegu lub realizacji zabudowy hydrotechnicznej, wykonywanej lub zlecanej przez inny podmiot niż Urząd Morski w Szczecinie, należy uzyskać zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie.

6. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

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

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

- 1) nakaz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych;
- 2) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegu;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów, oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę

tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem inwestycji obejmujących budowę urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej, na które należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne;

- 4) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.

9. Na terenie plaży ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem tymczasowych obiektów o charakterze sezonowym, na zasadach określonych w § 15 ust.11.

10. Część obszaru objętego planem położona na południe i południowy wschód od granicy pasa technicznego oraz na południe od granicy przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego (przebieg granicy zasięgu pasa ochronnego brzegu znajduje się w całości poza granicami objętymi planem).

11. Dla obszaru opracowania planu z uwagi na sąsiedztwo wód morskich, ustala się:

- 1) projektowane obiekty widoczne od strony wód morskich o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką ani charakterystyką świecenia świateł;
- 2) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, nie może powodować oślepienia nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenie morskim oraz powodować powstawania zjawiska podświetlenia tła znaków nawigacyjnych niekorzystnego z punktu widzenia ich zasięgu;
- 3) oświetlenie widoczne od strony wód morskich powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża.

12. Dla obszaru opracowania planu:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów oznakowania nawigacyjnego, w związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi;
- 2) ustala się zapewnienie dojazdu do oznakowania nawigacyjnego służbom technicznym Urzędu Morskiego w Szczecinie celem przeprowadzania koniecznych prac konserwacyjnych i remontowych.

13. Obszar planu w części - zgodnie z rysunkiem planu - zlokalizowany jest w granicach przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

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

17. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7.

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

§ 10. Obszar planu znajduje się w całości w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, ustalonej na podstawie protokołu prac Komisji ds. ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia:

- 1) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 84 m n.p.m.;



- 2) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 84 m n.p.m.;
- 3) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości nie kolidującej z pracą obiektu technicznego, tj. 84 m n.p.m.

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

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

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich; z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

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

Rozdział 9.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) zagospodarowanie urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.

2. Ustala się powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym, przez drogi wymienione w ust.1 oraz istniejące drogi położone poza granicami planu.

3. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy dróg:
 - a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - b) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP**.
- 2) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

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

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach świadczących usługi turystyczne oraz w hotelach i pensjonatach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej biur i administracji.
- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;



- 3) realizację wyżej wymienionych warunków dopuszcza się na powierzchni terenu lub w kondygnacjach podziemnych lub parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
- 4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-69,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70,
 - e) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych.
- 5) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż drogi dojazdowej;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem **ZP**.

5. W zakresie dróg rowerowych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde 20 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyczne oraz w hotelach i pensjonatach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej biur i administracji.
- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
- 3) realizację wyżej wymienionych warunków dopuszcza się wyłącznie na powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

6. Przy realizacji kładki pieszej, o której mowa w § 2 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się meandrowanie szlaku celem ochrony wartościowego drzewostanu.

7. Na terenie drogi publicznej i terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym.

8. Stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w ust. 7 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 pkt 1.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych, a w szczególności poprzez przebudowę istniejącej sieci wodociągowej w ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20), na odcinku od skrzyżowania z ul. Ludową do skrzyżowania z ul. Campingową;
- 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;



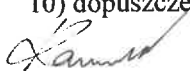
- 5) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
- 7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, poprzez dalszą rozbudowę lub przebudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
- 3) dopuszczenie wymiany sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Ludową do skrzyżowania z ul. Campingową;
- 4) dopuszcza się wymianę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn. 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;
- 7) w ramach potrzeb dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu na którym zostanie zrealizowana, oraz w sposób niepowodujący negatywnego oddziaływania na ludzi.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ciągów pieszych i jezdnych do systemu kanalizacji deszczowej lub urządzeń retencyjnych, z dopuszczeniem realizacji podziemnych zbiorników retencyjnych o pojemności dostosowanej do wielkości spływu wód opadowych;
- 2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) budowę sieci kanalizacji deszczowej w ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Turystyczną do skrzyżowania z ul. Campingową;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn. 200 mm;
- 5) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 7) dopuszczenie retencjonowania i infiltracji wód opadowych i roztopowych w miejscu spływu, w tym z wykorzystaniem zieleni o charakterze retencyjnym, takich jak ogrody deszczowe, muldy lub rowy bioretencyjne;
- 8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 9) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 10) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne;



- 11) realizacja inwestycji nie może powodować negatywnego oddziaływania wód opadowych i roztopowych na obszar pasa technicznego brzegu wód morskich;
- 12) przeprowadzenie inwestycji nie może powodować stagnacji wód na powierzchni terenu jak również zalewania sąsiednich nieruchomości.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
- 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
- 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn. 25 mm;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;
- 6) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną, w tym instalacje kogeneracji i tri generacji;
- 4) dopuszczenie możliwości lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68).
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
- 3) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 4) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;
- 7) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 8) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii drogi i wymaganego natężenia oświetlenia;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;



- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
- wolnostojące małowabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - wbudowane w bryłę budynku.
- 11) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach w ramach terenów inwestycyjnych;
- 12) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne (ogniw fotowoltaicznych) lub energię geotermalną o mocy zainstalowanej wynikającej z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 13) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 14) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnia się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż: dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV — 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii). Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy;
- 15) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 16) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej ustala się:

- możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;
- dopuszczenie wymiany sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej nadziemnej na podziemną;
- dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej przez inne tereny elementarne, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;
- zachowanie, odpowiednich stref i odległości na zasadach zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami - odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
- dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;

- 9) zapewnienie dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych/teletechnicznych i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i w trybie awaryjnym;
- 10) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych na zasadach zgodnych z przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;
- 12) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);
- 13) ewentualne przełożenie elementów istniejącej infrastruktury lub skrzyżowania z nią należy uzgodnić z jej właścicielem.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

9. W zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej, ustala się:

- 1) w zagospodarowaniu terenów dróg należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) projektowanie i realizowanie obiektów budowlanych zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnienie wykonywania czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

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

§ 15. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT o powierzchni 11007 m², ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejska (historyczne Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego,

- b) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 6,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 5,0,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,5,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 20,0 m n.p.t., z wyłączeniem pomieszczeń służących obsłudze technicznej i komunikacyjnej budynku lokalizowanych ponad dachem przy czym powierzchnia tych pomieszczeń /urządzeń nie może przekraczać 10% powierzchni zabudowy,
 - b) dopuszcza się w przypadku przebudowy i rozbudowy utrzymanie istniejącej wysokości budynku.
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) stosowanie dachów płaskich,
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub/i stanowisk postojowych,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - d) realizacja obiektów budowlanych musi bezwzględnie gwarantować bezpieczeństwo konstrukcji. w szczególności poprzez dobór właściwych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w sytuacji wystąpienia powodzi lub oddziaływania wzbrań sztormowych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD** zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-UT** o powierzchni 4052 m² - *Usunięto w wyniku zmiany granic.*
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-UT** o powierzchni 7514 m² - *Usunięto w wyniku zmiany granic.*
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-UG** o powierzchni 671 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług lub usług gastronomii;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:



- a) dla obiektu zabytkowego, objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, tj.: Budynku dawnej stacji ratownictwa morskiego, wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego wraz z otoczeniem pod Nr A-246 (decyzja znak: DZ.4200/57/O/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.), dla którego wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 oraz za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) od strony wydmy, poza obowiązującą linią zabudowy, dopuszcza się:
- realizację naziemnego tarasu na gruncie lub kładki nad gruntem, jako ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowej - gastronomicznej,
 - realizację tzw. "ogrodu zimowego" o konstrukcji niepowiązanej trwale z gruntem, wspartej na słupach w sposób nienaruszający struktury odtworzonej wydmy, o transparentnych ścianach i zadaszeniu, o powierzchni do 60 m² i szerokości nie większej niż szerokość istniejącego budynku oraz wysokości w kalenicy do 4,5 m oraz wysokości elewacji frontowej do 4,3 m, liczonych od poziomu posadzki parteru istniejącego budynku,
- c) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy lokalizację zabudowy parterowej magazynowej, gospodarczej oraz toalet na potrzeby budynku głównego,
- e) dopuszcza się realizację wiat poza wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
- i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 9,0 m n.p.t.;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dla budynku objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków utrzymuje się istniejący układ i formę dachu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie pokrycia dachu: w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach, szarości lub grafitu;
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym,
 - b) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) w przypadku prowadzenia prac budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 od odładowej granicy pasa technicznego, ich zakres należy uzgodnić z odpowiednim organem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD, 2KPP**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **2U-UG** o powierzchni 1081 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług lub usług gastronomii, z dopuszczeniem:



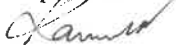
- a) utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) wynajmu pokoi,
 - c) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu dla działki nr 83/3, obręb 0020 Międzyzdroje:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) zasady zagospodarowania terenu dla działki nr 431/2, obręb 0020 Międzyzdroje:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) dla działki nr 83/3, obręb 0020 Międzyzdroje do 12,0 m n.p.t.,
 - b) dla działki nr 431/2, obręb 0020 Międzyzdroje do 9,0 m n.p.t.
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form dachów, lecz symetrycznych form zadaszeń;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
- a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu z dowolnym kącie nachylenia,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach szarości lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - g) w przypadku niekonwencjonalnych form dachu pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - w przypadku prowadzenia prac budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 od odlądowej granicy pasa technicznego, ich zakres należy uzgodnić z odpowiednim organem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z **KDD, 2KPP**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-UG** o powierzchni 1134 m², ustala się:
- przeznaczenie pod tereny: usług, usług gastronomii, z dopuszczeniem: usług nieuciążliwych, za wyjątkiem usługi turystyki (pokoje na wynajem) oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych
 - zasady zagospodarowania terenu:
 - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przejścia pieszego o szerokości minimum 4,0 m w kierunku plaży,
 - dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni w ramach nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 27% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,81, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,81,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
 - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
 - warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 9,0 m n.p.t.;
 - warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form dachów, lecz symetrycznych form zadaszeń;
 - warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
 - w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu o dowolnym kącie nachylenia,
 - dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu,
 - w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - w przypadku niekonwencjonalnych form dachu pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
 - pozostałe warunki zabudowy:
 - dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,

- b) dopuszcza się realizację tarasów oraz kładki pieszej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych i edukacyjnych w powiązaniu z terenem **1ZP** i terenem **2ZP**,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się realizację tzw. ogrodów deszczowych,
 - f) dopuszcza się lokalizację sanitariatów niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podziemnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe,
 - h) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza łączenie i podział działek na dwie działki budowlane i wydzielenie przejść pieszych w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) w przypadku prowadzenia prac budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 od odlądowej granicy pasa technicznego, ich zakres należy uzgodnić z odpowiednim organem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-UG** o powierzchni 627 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług, usług gastronomii, z dopuszczeniem:
- a) utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) wynajmu pokoi od drugiej kondygnacji,
 - c) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form dachów, lecz symetrycznych form zadaszeń;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
- a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu o dowolnym kącie nachylenia,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - g) w przypadku niekonwencjonalnych form dachu pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RA** o powierzchni 5240 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: akwakultury i obsługi rybactwa - przystań morska Nr 1 w Międzyzdrojach, tj. prowadzenie działalności rybackiej wraz z obsługą jednostek pływających z dopuszczeniem:
- a) możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie obiektów i infrastruktury portowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), służącej obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) usług kultury - muzeum (skansen) rybołówstwa,
 - c) gastronomii związanej z rybołówstwem, w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi,
 - d) ewentualne funkcje dodatkowe, dopuszczone w obrębie wydzielonych terenów elementarnych, nie mogą ograniczać ani zakłócać możliwości prowadzenia działalności rybackiej oraz powinny być realizowane jako wbudowane w bryły budynków planowanej zabudowy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich i ogrodów zimowych w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,

- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 8,5 m n.p.t. jako zespół obiektów wolno stojących lub segmentowych o konstrukcji posadowienia odpornej na działanie fal sztormowych, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) stosowanie dachów stromych dwu lub wielospadowych z dopuszczeniem dachów kolebkowych,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie.
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
- a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się kolebkowe o kącie nachylenia do 85°,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - g) w przypadku dachów kolebkowych pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału terenu;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z Zarządzenia Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 6 kwietnia 2023 r. Przepisy portowe (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2321 z późn. zm.),
 - b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - c) teren położony jest w całości na terenie przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 13.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RA** o powierzchni 5846 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: akwakultury i obsługi rybactwa przystań morska Nr 1 w Międzyzdrojach, tj. prowadzenie działalności rybackiej wraz z obsługą jednostek pływających z dopuszczeniem:



- a) możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie obiektów i infrastruktury portowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), służącej obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) gastronomii związanej z rybołówstwem, w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi,
 - c) zabudowy usług turystyki jako zabudowy związanej z funkcjonowaniem przestrzeni morskiej - zespół obiektów wolno stojących lub zespolonych zabudowy hotelowej lub apartamentowej z usługami nieuciążliwymi, w tym wypożyczalnią sprzętu pływającego,
 - d) ewentualne funkcje dodatkowe, dopuszczone w obrębie wydzielonych terenów elementarnych, nie mogą ograniczać ani zakłócać możliwości prowadzenia działalności rybackiej oraz powinny być realizowane jako wbudowane w bryły budynków planowanej zabudowy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy jako jednego obiektu,
 - c) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,
 - d) zakaz lokalizacji budynków, gospodarczych i garażowych,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,0,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do czterech kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 14,5 m n.p.t.,
 - b) na poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji ustala się wykonanie tarasów widokowych na co najmniej 50% długości elewacji od strony morza.
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) stosowanie dachu płaskiego,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.
- 5) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub/i stanowisk postojowych,
 - c) dopuszcza się zachowanie wzdłuż granicy terenu **1RA** dojścia z możliwością przejazdu o szerokości min. 2,5 m do terenu **3RA**,
 - d) wszelkie wykopy należy prowadzić przy użyciu zabezpieczeń, gwarantujących ochronę obszaru pasa technicznego przed zniszczeniem,
 - e) fundamenty obiektów powinny być odporne na oddziaływanie wód morskich oraz na działanie fal sztormowych,
 - f) realizacja obiektów budowlanych musi bezwzględnie gwarantować bezpieczeństwo Konstrukcji, w szczególności poprzez dobór właściwych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w sytuacji wystąpienia powodzi lub oddziaływania wezbrań sztormowych,
 - g) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.



- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;
- 7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z Zarządzenia Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 6 kwietnia 2023 r. Przepisy portowe (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2321 z późn. zm.),
 - b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - c) teren położony jest w całości na terenie przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 13.
- 8) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3RA** o powierzchni 1422 m² ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod teren akwakultury i obsługi rybactwa w granicach przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia działalności rybackiej,
 - b) lokalizowania urządzeń i elementów zagospodarowania służących eksploatacji rybackiego sprzętu pływającego,
 - c) lokalizowania na przedmiotowym terenie obiektów i infrastruktury portowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), służącej obsłudze funkcji podstawowej,
 - d) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu rybackiego.
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz plażowania, kąpieli oraz lokalizacji obiektów sezonowych i gastronomicznych
 - b) dopuszczenie możliwości lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
 - c) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu.
 - 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
 - 4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren położony jest w całości na terenie przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 13,
 - b) teren położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 8.
 - 5) wymogi komunikacyjne - dostęp do terenu z:
 - a) **KDD** poprzez teren **1RA** oraz część obszaru Przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach położonej poza granicami planu,
 - b) **KDD** poprzez teren **1RA** i **2RA**.
 - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i elementów zagospodarowania służących eksploatacji sprzętu pływającego, w tym lin i wyciągów.
 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZB** o powierzchni 28023 m², ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod tereny plaży nadmorskiej, z dopuszczeniem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, lokalizowanych w okresie od 1 maja do 30 września, tj.:

- a) gastronomii,
 - b) urządzeń i instalacji dla potrzeb imprez plenerowych, także z użyciem nagłośnienia,
 - c) przebieraalni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego, przy czym nie dopuszcza się, za wyjątkiem sezonowej działalności gospodarczej polegającej na wypożyczaniu sprzętu motorowodnego, organizacji miejsc do stacjonowania i wodowania motorowodnego sprzętu wodnego (np. w celach prywatnego wodowania),
 - f) obiektów związanych z ratownictwem plażowym.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
 - b) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę położonych zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizację tymczasowych obiektów gastronomicznych o wysokości nie przekraczającej 5,5 m n.p.t. i powierzchni zabudowy do 50,0 m² (dla jednego obiektu), oraz dachach płaskich lub niekonwencjonalnych formach dachu np. stożkowych, realizowanych jako obiekty o wysokich walorach estetycznych, wykonanych z materiałów naturalnych, z dużym udziałem drewna, trzciny lub materiałów drewnopodobnych z dopuszczeniem osłon ażurowych lub materiałów transparentnych.
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.1 lit. a i pkt.2lit. c, najpóźniej do 30 września każdego roku.
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- 5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 1-8,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 8.
- 6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenu plaży znajdującej się w strefie chronionych siedlisk przyrodniczych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 6 ust. 2-3;
- 7) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu z ciągów komunikacji pieszej oznaczonej symbolem **1KPP** i **2KPP** oraz poprzez istniejące kładki, rampy i pochylnie położone na terenach **2ZB**, **1ZP**, **2ZP** i **3U-UG**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plażę. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plażę i zejścia/zjazdy na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,
 - b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno-wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZB** o powierzchni 21198 m², ustala się:



1) przeznaczenie: zieleni wydymowej, ochronnej, z dopuszczeniem lokalizacji nadwydmowych ciągów i tarasów spacerowo - rekreacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się ochronny wydymowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
- b) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę zlokalizowanych oraz ciągów i tarasów spacerowo - rekreacyjnych zlokalizowanych, zgodnie z rysunkiem planu, udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu - minimum 80%,
- c) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów spacerowo-rekreacyjnych o powierzchni do 50 m² oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się wygrozdzenia ciągów spacerowo-widokowych, w tym i tarasów rekreacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu, od strony wydm wyłącznie elementami balustradowymi ze szklanymi ekranami wiatrochronnymi o wysokości do 2,0 m od poziomu kładki, o kolorystyce zapewniającej ich wkomponowanie w koloryt wydm, nie dotyczy działań urzędu morskiego mających na celu ochronę wydm (m.in. montażu siatki leśnej),
- e) dopuszcza się na istniejącym tarasie położonym w osi głównej bryły hotelu "Amber" oraz na tarasie sąsiadującym bezpośrednio z terenem 1U-UG, zgodnie z rysunkiem planu, realizację ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej, bez kubaturowej zabudowy stałej.

3) pozostałe warunki zabudowy:

- a) ciągi piesze i tarasy spacerowo-rekreacyjne należy realizować jako lekką konstrukcję - kładki posadowione punktowo, uniesione ponad terenem wydm; konstrukcje nośne - elementy metalowe; zadaszenia (altan i wiat) i ścianki - elementy metalowe (np. stal nierdzewna); dopuszcza się pokrycia z konstrukcjami namiotowymi; wypełnienia - szkło bezpieczne; nawierzchnie piesze - elementy z konglomeratów deskowych,
- b) przebieg ciągów pieszych oraz lokalizacji tarasów spacerowo-rekreacyjnych uzależnia się od możliwości technicznych ich realizacji w oparciu o przepisy odrębne,
- c) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 1-8,
- b) teren położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 8.

6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenu plaży znajdującej się w strefie chronionych siedlisk przyrodniczych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w § 6 ust. 2-3;

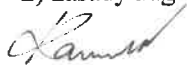
7) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu z ciągów komunikacji pieszej oznaczonej symbolem 1KPP i 2KPP oraz poprzez istniejące kładki, rampy i pochylnie położone na terenach 1ZP, 2ZP i 3U-UG, zgodnie z rysunkiem planu;

8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej: na kładkach i spacerowo - rekreacyjnych dopuszcza się oświetlenie terenu typu parkowego zasilane kablami elektroenergetycznymi 0,4 kV podwieszonymi do konstrukcji kładek.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-KOG** o powierzchni 3634 m², ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, zrealizowanego poniżej powierzchni terenu;

2) zasady zagospodarowania terenu:



- a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
 - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego i min. 12 m od granicy terenu **1ZP**,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne,
 - d) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnej do 0,1,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych do 1,8,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych od 0,5,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej realizowanej na stropie parkingu podziemnego,
 - i) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
 - j) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) dopuszcza się realizację placów zabaw i siłowni na wolnym powietrzu,
 - l) dopuszcza się realizację tzw. ogrodów deszczowych,
 - m) dopuszcza się realizację na powierzchni działki wyłącznie takich obiektów kubaturowych jak obudowa szybu windowego i obudowy klatki schodowej oraz obudowy zjazdu, stanowiących niezbędny dostęp do parkingu podziemnego, o maksymalnej wysokości do 5,0 m n.p.t.,
 - n) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i dróg rowerowych, w tym powiązanych z trenem **1ZP**,
 - o) dopuszcza się realizację dojazdu do zaplecza nieruchomości zlokalizowanej na terenie **4U-UG**,
 - p) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
- a) wszelkie wykopy należy prowadzić przy użyciu zabezpieczeń gwarantujących ochronę obszaru pasa technicznego przed zniszczeniem,
 - b) fundamenty obiektów powinny być odporne na oddziaływanie wód morskich,
 - c) realizacja obiektów budowlanych musi bezwzględnie gwarantować bezpieczeństwo konstrukcji, w szczególności poprzez dobór właściwych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w sytuacji wystąpienia powodzi lub oddziaływania wezbrań sztormowych,
 - d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - e) ustala się zastosowanie technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren położony jest w całości w granicach pasa ochronnego brzegu, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10;
- 6) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z **KDD**, **1KPP**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 3210 m², **2ZP** o powierzchni 4472 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej z możliwością jej wykorzystania na potrzeby kultury, sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:



- a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich, graniczących z sąsiadującą zabudową usługową,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: min. 75% powierzchni terenu z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
 - e) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - f) dopuszcza się posadowienie infrastruktury technicznej,
 - g) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
 - h) dopuszcza się realizację kładki pieszej wraz z tarasami widokowymi o konstrukcji wspartej na słupach nad koroną wydm posadowionej ok. 1,0 m ponad istniejącym terenem, zgodnie z jej projektowanym przebiegiem wskazanym na rysunku planu,
 - i) ustala się konieczność zabezpieczenia skarpy wydmy wzdłuż realizacji kładki na odcinku od terenu **2ZP** do **2KPP**,
 - j) nie dopuszcza się zmiany zagospodarowania terenu po północnej stronie wybudowanej kładki spacerowej,
 - k) dopuszcza się realizację placów zabaw, w tym wodnych placów zabaw i siłowni na wolnym powietrzu,
 - l) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych i edukacyjnych w powiązaniu z terenem **ZP-KOG** i terenem **3U-UG**,
 - m) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i dróg rowerowych,
 - n) dopuszcza się realizację dojazdu do zaplecza obiektów zlokalizowanych na terenie **4U-UG**,
 - o) dopuszcza się realizację tzw. ogrodów deszczowych,
 - p) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podziemnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe,
 - q) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - r) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren **2ZP** położony jest częściowo w granicach pasa technicznego, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 1-8,
 - b) teren **2ZP** położony jest częściowo, a teren **1ZP** w całości w granicach pasa ochronnego brzegu, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z **KDD**, **1KPP** poprzez **ZP-KOG**, **2KPP** poprzez **2ZB**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 2.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**, **KPP**, ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

a) **KDD** - od 8,0 m do 15,0 m,

b) **KPP** - od 4,5 m do 7,0 m.

X. Kania

- 2) parametry dróg, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi, wg. poszczególnych kategorii dróg;
- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;
- 4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z § 12 ust. 4, pkt 5.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

- 1) dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** - 30%;
- 2) dla terenów usług lub usług gastronomii, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-UG** - 30%;
- 3) dla terenów akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RA** - 20%;
- 4) dla terenów plaży, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZB** - 0%;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-KOG** - 30%;
- 6) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** - 0%;
- 7) dla terenów drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** - 0%,;
- 8) dla terenów komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP** - 0%.

§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętego Uchwałą Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 188.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

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

BURMISTRZ
Mateusz Bobek



Kami Kazimierzak
Kami Kazimierzak
pod względem prawnym

sporządziła: arch. Anna Sieniowska

Uzasadnienie

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/592/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach w zmniejszonych granicach (zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), obejmującego obszar o łącznej powierzchni 9,6796 ha. Przeprowadzona analiza zgodności rozwiązań planistycznych z ustaleniami Studium wykazała pełną spójność projektowanych funkcji z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Wyznaczone tereny usług turystyki (UT), usług gastronomii (U-UG) oraz zieleni urządzonej z dopuszczeniem infrastruktury towarzyszącej bezpośrednio odpowiadają strukturze funkcjonalnej przewidzianej w Studium dla tego obszaru, co potwierdza również załączony do uchwały wyrys ze Studium (Załącznik Nr 2)

Nadmienia się również, że pracach nad projektem planu w pełni uwzględniono specyficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszaru Promenady Wschodniej. Całość terenu położona jest w granicach Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”. W strukturze planu odzwierciedlono ograniczenia prawne i środowiskowe związane z przebiegiem granicy pasa technicznego brzegu morskiego, przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, a także ochroną stanowisk flory chronionej (Mikołajek Nadmorski) oraz siedlisk przyrodniczych o kodach 2110 i 2130. Przyjęte parametry zabudowy stanowią kompromis pomiędzy ochroną unikalnych wartości przyrodniczych pasa wydmowego a racjonalnym rozwojem funkcji turystyczno-usługowych gminy.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu określenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem. Nadmienia się również, w wyniku ponownej analizy rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu oraz samych jego zapisów, dokonanej podczas wspólnego spotkania Komisji Rady Miejskiej w dniu 13 maja 2026 r. z udziałem Burmistrza Międzyzdrojów oraz Głównego specjalisty ds. planowania przestrzennego, podjęto kluczowe decyzje modyfikujące dotychczasowy zakres projektu planu, tj.:

1)**Wyłączenie terenu elementarnego 1U-UT:** Teren ten został wyłączony z niniejszego opracowania w związku z uwagą właściciela nieruchomości. Uwzględniono, że utrzymanie projektowanych pierwotnie ograniczeń parametrów wysokości zabudowy (zmniejszenie ze 150 m do 55 m) generowałoby dla Gminy Międzyzdroje znaczne skutki finansowe w postaci potencjalnego odszkodowania na rzecz właściciela działki w wysokości do ok. 40 mln zł.

2)**Wyłączenie terenu elementarnego 2U-UT:** Decyzja o wyłączeniu zapadła w związku z uwagą zgłoszoną przez radę miejską w dniu 13.05.2026 r.

3)**Korektę ustaleń dla terenu gminnego 3U-UG:** W celu ochrony interesu publicznego oraz optymalizacji funkcji terenów komunalnych, na podstawie ustaleń Komisji Rady Miejskiej, wykreślono funkcję wynajmu pokoi na drugiej i trzeciej kondygnacji (zmiana w § 15 ust. 6 pkt 1 lit. a uchwały).

Uwzględniając powyższe stanowisko, zdecydowano o pomniejszeniu granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach poprzez wyłączenie z jego obszaru 1U-UT i 2U-UT.

Podsumowując, zmniejszenie granic opracowania planu miejscowego uznano za zmianę nieistotną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niewymagającą ponowienia czynności proceduralnych. Projekt planu w pozostałym zakresie przeszedł pełną

procedurę planistyczną, co uzasadnia odstępianie od jej ponawiania. W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały w nowych granicach z wyłączeniem terenów 1U-UT i 2U-UT jest uzasadnione.

Ponadto, po uwagach z drugiego wyłożenia w projekcie planu miejscowego zidentyfikowano i w pełni skoordynowano działania z polityką rozwojową gminy realizowaną przy wsparciu Funduszy Europejskich. W treści uchwały uwzględniono bowiem zapisy projektu planu dostosowując jego zapisy do projektu "**Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje**", zgodnie z uwagą (uwaga Nr 2) osoby wyznaczonej z ramienia Burmistrza, która zajmuje się koordynacją projektów dofinansowywanych ze źródeł zewnętrznych.

Nadmienia się również, że ustalenia planu w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz projektowanego przebiegu kładki pieszej z punktami widokowymi stanowią bezpośrednie narzędzie realizacyjne dla polityki gminy w zakresie adaptacji do zmian klimatu. W związku z powyższym w celu umożliwienia sprawnej, bezpartycypacyjnej i elastycznej realizacji założeń ww. projektu (zorientowanego na rozwój błękitno-zielonej infrastruktury i odporność klimatyczną kurortu), w tekście planu wprowadzono uniwersalne zapisy dopuszczające lokalizację obiektów małej architektury bez doprecyzowywania ich konkretnego rodzaju oraz ich parametrów technicznych, co de facto pozwoli na swobodne dostosowywanie infrastruktury parkowej i uzdrowskiej do bieżących potrzeb projektowych i wytycznych programowych przedmiotowego projektu "**Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje**".

Podsumowując rozwiązania przyjęte w planie wspierają i są zintegrowane z planowanym do realizacji projektem unijnym „Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym zapleczem w Gminie Międzyzdroje” w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Pomorza Zachodniego 2021-2027 (Działanie 2.12). Podkreśla się również, że przeznaczenie tych obszarów pod zieleni urządzonej zabezpiecza przestrzeń dla realizacji infrastruktury współfinansowanej ze środków Unii Europejskiej, co dodatkowo podnosi efektywność ekonomiczną i społeczną uchwalanego aktu.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, §6, §7, §12 i §14 oraz §15 uchwały, a w szczególności w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu zostało zaprojektowane w taki sposób, aby nie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz krajobraz miejscowości Międzyzdroje.

Nowo powstałe obiekty zgodnie z ustaleniami planu powinny być dostosowane do zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu mają na celu rozwój przestrzenny, oparty głównie na działalności usługowej, w tym usług turystyki z dopuszczeniem utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, stara się nie spowodować naruszenia spójności przestrzennej obszaru, lecz go poprawić i o ile to możliwe uatrakcyjnić.

Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w jak największym stopniu chroni również istniejący obiekt wpisany do rejestru zabytków.

Teren objęty granicami opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest terenem w większości przekształconym antropogenicznie i częściowo zabudowanym. Tereny dotychczas niezabudowane stanowią tereny plaż i wydm oraz istniejącej zieleni parkowej, a także tereny wskazane pod zieleni urządzonej z możliwością jej wykorzystania na potrzeby kultury, sportu i rekreacji.

Podkreślić należy również, że opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego konsekwentnie realizuje przyjętą i prowadzoną przez gminę politykę przestrzenną miasta Międzyzdroje, polegającą na harmonizacji struktur przestrzennych i ich powiązań z walorami środowiska kulturowego i przyrodniczego, w tym ograniczeniu wysokości zabudowy oraz dostosowaniu projektowanej zabudowy do walorów danego terenu.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się poza:

- obszarem Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 (Dyrektywa Siedliskowa),
- obszarem Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002 (Dyrektywa Siedliskowa) oraz obszarem Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB 990003 (Dyrektywa Ptasia),
- obszarem Natura 2000 Delta Świny PLB 320002 (Dyrektywa Ptasia),
- granicami Wolińskiego Parku Narodowego i jego otuliny.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą ponadto plan ustala ochronę środowiska poprzez:

a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy, przy jednoczesnym zakazie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych. Wprowadza on również zakaz bezpośredniego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu;

b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system;

c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

Przedmiotowy plan ustala również zachowanie gatunku objętego ścisłą ochroną gatunkową tj. *Mikołajka Nadmorskiego* dla którego, ustala zakaz jego niszczenia poprzez wydeptywanie, czy zrywanie oraz zachowanie istniejącej zieleni zachowanie drzew i krzewów na terenach wskazanych pod tereny parków oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

Podkreślić należy również, że projektowany sposób zagospodarowania terenu uwzględnia lokalne cechy krajobrazu zabudowanego, jak i niezabudowanego, w związku z powyższym projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien negatywnie wpływać na walory krajobrazowe miejsca.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

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

Obszar objęty planem wyposażony jest również w sieć infrastruktury technicznej, która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji, rozbudowy, przebudowy lub wymiany.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja jego ustaleń nie będzie wykaczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń nowo opracowanego planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie, na ile to możliwe uporządkowanie i zabezpieczenie przed znaczną ekspansją zabudowy wysokościowej zgodnej z obecnie obowiązującą zmianą planu.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym nowo opracowanym planem znajduje się jeden obiekt zabytkowy objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, tj.: Budynek dawnej stacji ratownictwa morskiego, położony przy ul. Promenada Gwiazd nr 13, na działce o nr 85/3, obręb 20, wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego wraz z otoczeniem pod Nr A-246 (decyzja znak: DZ.4200/57/O/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.), podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Mając na uwadze powyższe w projekcie uchwały ustalono, że prowadzenie wszelkich prac budowlanych i inwestycji dotyczących obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że realizacja i przyjęcie nowo opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach we właściwy sposób utrzymuje ww. formy ochrony.

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

Ustalenia miejscowego planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie sporządzania procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i uzupełniającymi się funkcjami terenu objętego ustaleniami planu nie przewiduje się problematyki związanej z bezpieczeństwem ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem w większości przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z zapisami rozdziału 12 niniejszej uchwały miejscowego planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, a co za tym idzie dobrymi wykończeniami każdego z nowopowstałych obiektów. Ustalone w przedmiotowym miejscowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną w sposób znaczący na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność Skarbu Państwa, osób fizycznych, firm, spółek i Gminy Miasto Międzyzdroje.

Planowane zagospodarowanie terenu, a tym samym Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z poszanowaniem prawa własności, o którym mowa w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali możliwość zapoznania się z:

1) wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu projektem miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **w dniach od 25 września 2024 r. do 17 października 2024 r.**

2) wyłożonym po raz drugi do publicznego wglądu projektem miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **od 25 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r.**

W związku z powyższym należy podkreślić, że ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejący stan zagospodarowania terenu oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, umożliwiając ich racjonalne i zgodne z przeznaczeniem wykorzystanie. Przyjęte rozwiązania planistyczne dążą do zachowania równowagi pomiędzy interesem publicznym a interesem indywidualnym właścicieli nieruchomości.

Wprowadzone w planie ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności wynikają głównie z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), i są niezbędne dla realizacji celów publicznych, takich jak ład przestrzenny, ochrona środowiska oraz zapewnienie właściwego rozwoju przestrzennego gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia miejscowego planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został odpowiednio zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z przyjętym zakresem obszarowym, tj. projektowanymi funkcjami w granicach jego opracowania dopuszczono utrzymanie istniejąca funkcji mieszkaniowej przedmiotowego terenu pomimo wprowadzenia innych dominujących

funkcji. Ustalenia miejscowego planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w §11, §12, §13 i §14 uchwały

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji publicznej oraz terenów zieleni, w tym urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci, a także plaż.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociagową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje także sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia, a także możliwość ich modernizacji, rozbudowy i/lub wymiany (budowy nowych) sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w ustawie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu, w ustalonym terminie wpłynęło 9 wniosków od organów wg. właściwości, trzy od jednostki organizacyjnej (Polskiej Spółki gazownictwa, Spółki GAZ system, Orange Polska SA) oraz jeden wniosek od spółki SC SOKÓŁ. Od osób fizycznych w przewidzianym ustawowo terminie nie wpłynął ani jeden wniosek. Natomiast przed terminem tj. w dniu 07.11.2022 r. wpłynął jeden wniosek, a po terminie wpłynęły jeszcze trzy wnioski.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Miasta Międzyzdroje zawiadomił w dniu 17.09.2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, które odbyło się w dniach **od 25 września 2024 r. do 17 października 2024 r.** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny miejscowego planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 14 października 2024 r. (poniedziałek) o godz. 15.00 w sali Rady Miejskiej nr 101 w Urzędzie Miejskim w Międzyzdrojach.

Do przedstawionego projektu wniesiono łącznie dwanaście wieloaspektowych uwag, w tym ustnie do protokołu ani jednej uwagi, które rozstrzygnięto zgodnie z załącznikiem Nr 3 do projektu Uchwały, tj. rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Po rozstrzygnięciu uwag oraz ponownej analizie projektu planu, w dniu 17 grudnia 2025 r. ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 25 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r.** poprzez:

-zamieszczenie projektu mpzp na stronie internetowej: <https://bip.miedzyzdroje.pl/arttykul/2025> (zakładka: Ogłoszenia, obwieszczenia);

-udostępnienie projektu do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach, Plac Ratuszowy 1 (pok. Nr 209) 72-500 Międzyzdroje, w godzinach pracy urzędu.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 15.01.2026r. (czwartek) o godz. 15.40 w sali Rady Miejskiej nr 101 (102) w Urzędzie Miejskim w Międzyzdrojach.

Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie ww. miejscowego planu, czy prognozie oddziaływania na środowisko, mógł również wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 2 lutego 2026 r.**

Do dnia 2 lutego 2026 r. wpłynęło 15 często wieloaspektowych uwag (zgodnie z wykazem zamieszczonym w § 6 rozstrzygnięcia o sposobie rozstrzygnięcia uwag - załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały), które to Burmistrz Międzyzdrojów przy udziale Rady Miejskiej rozpatrzył w dniach : 19.02.2026 r, 12.03.2026 r. i 30.04.2026 r. Nadmienia się również, że poszczególne rozstrzygnięcia, konkretnych uwag znajdują się w załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

Podsumowując:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków i uwag, dwukrotnego udziału w dyskusji publicznej oraz dostępu do dokumentacji planistycznej. Wszelkie niezbędne informacje były udostępniane również w formie elektronicznej, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewniło jawność i przejrzystość procedury oraz szeroki dostęp do informacji zawartych w projekcie planu i poszczególnych jego rozwiązaniach.

II.Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1)ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag oczekiwania poszczególnych osób, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;

2)ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III.Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest dobrze skomunikowany z pozostałymi miejscowościami gminy Międzyzdroje; realizacja ustaleń miejscowego planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Gmina Międzyzdroje, jak i obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacją publiczną (autobusową), jednak nowy plan nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;

4)dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice w sposób niekontrolowany. Projektowana zabudowa w przedmiotowej Uchwale nie wykroczy poza istniejącą strukturę osadniczą.

IV.Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Miasto Międzyzdroje posiada analizę z 2016 r. dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), na podstawie której Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę Nr XXIII/218/16 z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje. Natomiast załącznikiem Nr 1 była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzyzdroje.

Ww. ocena uznała za aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu niezbędnych potrzeb ich zmian i dostosowaniu w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych i ustaleń zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Przedmiotowa ocena wskazała również na konieczność wykonania planów miejscowych na terenach nie objętych dotychczas miejscowymi planami, zarówno na terenach miejskich jak i wiejskich.

Zaktualizowane studium zostało przyjęte Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium jako:

I. Pas nadmorski (w tym: plaże, wydmy nadmorskie i lasy ochronne w pasie technicznym), którego "strategicznym celem jest ochrona walorów środowiskowych i krajobrazowych plaży i wydm oraz racjonalne ich wykorzystanie dla celów turystycznych, wypoczynkowych i uzdrowiskowych.

Utrzymanie obecnego sposobu wykorzystania terenu: plaża, zieleni ochronna, w tym leśna, tereny służące turystyce, rekreacji, rozrywce i wypoczynkowi, kładki pieszce, moło, pomosty i morskie przystanie

II. Strefę Centralną z cyt.: "Wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną skupiającą historyczne zabudowania i zagospodarowanie kurortu" stanowiącą w wyznaczonych miejscach zgrupowanie intensywnej zabudowy, tzw. "strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t."

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne wskazane w studium, to:

Dla **I. Pas nadmorski**, wskazano na następujące:

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

1) plażę należy zachować w stanie naturalnym, ingerencję budowlaną należy ograniczyć do koniecznego minimum (tymczasowe obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z rekreacją, rozrywką i wypoczynkiem na plaży);

2) wobec małej odporności wydm konieczna jest ochrona cennych elementów przyrodniczych przed antropopresją;

3) w strefie wydm dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych dla potrzeb żeglugi, a także ciągów pieszych z tarasami widokowymi;

4) poza obiektami wymienionymi w studium obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej ingerujących w ekspozycję widokową, zakaz ten nie dotyczy urządzeń turystyczno-rekreacyjnych ustawianych na plaży wyłącznie na okres sezonu letniego oraz oznakowania nawigacyjnego;

5) promenadę nadmorską na koronie wydmy i przejścia na plażę należy realizować wyłącznie jako przejścia skanalizowane, bez możliwości swobodnej penetracji wydm, przejścia przez koronę i po koronie wydmy należy prowadzić na kładkach uniesionych ponad powierzchnię terenu w sposób zapewniający ochronę przed wywiewaniem piasku spod kładek;

6) przy ciągach pieszych prowadzonych po koronie wydm i przejściach na plażę dopuszcza się lokalizację punktów widokowych – tarasów;

7) dopuszcza się rozbudowę moła w granicach przystani morskiej;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego w sąsiedztwie moła (wyłącznie w obszarze określonym na rysunku studium), w tym w granicach pasa technicznego przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

9) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;

10) planowane oświetlenie obiektów, widoczne z wody, nie może powodować oślepiania nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenu;

11) teren przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach (przystań rybacka) wskazuje się jako obszar wymagający przekształceń i rehabilitacji, w ramach przystani dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej – turystycznej, gastronomicznej oraz kulturowej (muzeum rybactwa);

12) obsługa komunikacyjna plaży poprzez istniejące i planowane przejścia i zjazdy, obsługa wydmy dopuszczalna jedynie w formie sięgaczy z czasowym dopuszczeniem ruchu kołowego;

13) na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić ochronę istniejących i proponowanych form ochrony przyrody, siedlisk przyrodniczych (w szczególności priorytetowego „Nadmorskie wydmy szare 2130”) oraz krajobrazu. Realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinna wносить skutków negatywnych na występujące formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze.

14) w odniesieniu do pasa technicznego brzegu wód morskich występują następujące ograniczenia inwestycyjne dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania, w szczególności:

- ewentualna zmiana zagospodarowania powinna zostać ograniczona do niezbędnego minimum (np. celem ogólnodostępnego dojścia/dojazdu do wody na przedłużeniu istniejących dróg, wykonania ciągów pieszych/rowerowych, platform widokowych, wież widokowych, sanitariatów);

- dopuszcza się lokalizowanie sezonowych (od maja do września) obiektów budowlanych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przy plaży, usuwanych po tym okresie;

- przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięcia powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego.

- Dla II. Strefa centralna miasta, wskazano że strefa ta stanowi "obszar planistyczny obejmujący nadmorską część miasta Międzyzdroje. Wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna skupiająca historyczne zabudowania i zagospodarowanie kurortu".

"Strefa centralna miasta jest terenem o najwyższej atrakcyjności w skali miasta i całej gminy, wynikającej z realizowanej funkcji, nagromadzenia wartości kulturowych i unikalnej lokalizacji. Zasadniczym celem zagospodarowania strefy jest utrzymanie charakteru kurortu i podniesienie standardu zabudowy i zagospodarowania terenu. Funkcja wypoczynkowo-rehabilitacyjna realizowana głównie w tej części miasta będzie podstawową funkcją miastotwórczą Międzyzdrojów. Od jej atrakcyjności i jakości bezpośrednio zależy dalszy rozwój miasta i rozwój gospodarczy gminy.

Docelowe przeznaczenie terenu: strefa centralna miasta - tereny i obiekty służące wypoczynkowi, rekreacji i rozrywce, reprezentacyjne przestrzenie publiczne, zieleni urządzona.

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

1) układ ulic oraz zabytkową zabudowę i zagospodarowanie terenu obejmuje się ochroną na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, ustalonych w studium i w planach miejscowych;

2) ochronie podlega historyczny układ parcelacji i lokalizacji zabudowy - utrzymanie typu zabudowy wolnostojącej na wydzielonych działkach;

3) ochronie podlegają tereny zieleni parkowej;

4) dopuszcza się rozbiorke, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę nowych budynków i obiektów w ramach ustalonej na rysunku studium struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów;

5) formę nowej zabudowy należy dostosować do skali zabudowy historycznej z wyłączeniem miejsc (oznaczonych na rysunku studium) dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t.,

6) dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m

n.p.t.), z uwagi na docelowe zgrupowania intensywnej zabudowy i charakter strefy "starej" części Międzyzdrojów oraz fakt wykształcenia się, tym samym centralnej części "dawnej" dzielnicy miasta Międzyzdroje, objętej w niniejszym Studium "Strefą Centralną", wprowadza się charakter "zabudowy śródmiejskiej" zgodnie z definicją przyjętą w przepisach odrębnych.

7) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;

8) planowane oświetlenie obiektów, widoczne z wody, nie może powodować oślepiania nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenu;

9) w organizacji przestrzeni publicznych należy uwzględnić preferencję dla ruchu pieszego, rowerowego oraz środków transportu zbiorowego w tym transportu elastycznego, docelowo obsługa komunikacyjna dopuszczalna będzie jedynie w formie ruchu uspokojonego wyłącznie poprzez ciągi pieszo-jezdne i sięgacze (obsługa obiektów usługowych, zjazdy na plażę, dojazd do posesji itp.);

10) w obszarze całej strefy ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizacji obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych, festiwali, koncertów, zorganizowanych jarmarków, festynów itp. na czas trwania tych wydarzeń;

11) poza oznaczonymi na rysunku studium strefami lokalizacji parkingów w ramach terenów obsługi komunikacji na terenach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych i autobusów do czasu ich wykorzystania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem.

Całą strefę wskazuje się jako obszar wymagający podejmowania działań w zakresie rewitalizacji i rehabilitacji zdegradowanej przestrzeni miejskiej, obejmujących m.in. przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wprowadzanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania terenu, zagospodarowania przestrzeni publicznych i inne na rzecz ochrony ładu przestrzennego. Działania te zakładają przede wszystkim docelową likwidację substandardowej zabudowy usługowej (handlowej, gastronomicznej, rozrywkowej i zakwaterowania), w tym obiektów tymczasowych, przebudowę obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej – stacji transformatorowych i linii napowietrznych, uregulowanie zasad ekspozycji reklamy i informacji wizualnej, wprowadzenie ujednoliconego systemu informacji miejskiej i wyposażenia przestrzeni publicznych w tzw. „meble uliczne”

Przy wskazaniu, że "Poniższe wytyczne nie odnoszą się do (...) sytuacji, w których nie mogą być one zrealizowane ze względu na uwarunkowania lokalne. Odnoszą się przede wszystkim do nowego budownictwa i zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych lub zmiany sposobu użytkowania terenów już zainwestowanych."

Mając na uwadze powyższe oraz wyrys ze studium obejmujący teren objęty zmianą planu (patrz załącznik Nr 2 do przedmiotowej Uchwały), stwierdzić należy, że wytyczne jego wskazują na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. wskazuje na kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów pod:

UTH Tereny zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy

U Tereny zabudowy usługowej

PM.1 Tereny zabudowy związanej z funkcjonowaniem przystani morskich w Międzyzdrojach

Teren „Przystani Morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach (przystań rybacka)” oraz teren „Przystani Morskiej w Międzyzdrojach (molo)”

ZP Tereny zieleni parkowej

Planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

V. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym

z etapów sporządzania miejscowego planu i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu, czy też jego zmiany i ich wpływu na budżet gminy w zakresie jej wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy miejscowy plan sporządzany jest głównie na gruntach Skarbu Państwa, osób fizycznych, firm, spółek i Gminy Miasto Międzyzdroje.

W nowo opracowanym miejscowym planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych, w związku z tym realizacja jego ustaleń nie niesie w dużym zakresie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przedłożonej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach projektowane jako nowe drogi stanowią wyłącznie ciągi pieszce, których budowa nie powinna obciążać budżetu gminy Międzyzdroje.

Realizacja ustaleń miejscowego planu może przynieść w przyszłości wzrost dochodu Gminy Międzyzdroje z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych. W Prognozie skutków finansowych przyjęto założenie braku przesłanek do stwierdzenia wystąpienia szkody rzeczywistej, a zatem i roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wynikami sporządzonej oceny skutków finansowych uchwalenia planu, realizacja jego ustaleń wykazuje pełną zasadność ekonomiczną.

W prognozie skutków finansowych określono stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renty planistycznej) w wysokości 30% dla terenów **UT**, **U-UG** oraz **ZP-KOG**, a także 20% dla terenów **RA**. Na podstawie dokonanych wyliczeń wykazano, że dzięki wyłączeniu z granic opracowania terenów konfliktowych **1U-UT** oraz **2U-UT** zminimalizowano ryzyko wystąpienia wobec Gminy Międzyzdroje roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, które w pierwotnych wariantach szacowane były na kwotę rzędu 40 mln zł.

Nadmienia się również, że pierwotna prognoza skutków finansowych obejmowała obszar 10,84 ha przed wyłączeniem wyżej wymienionych terenów konfliktowych.

Podkreśla się również, że nowe drogi przewidziane w planie stanowią wyłącznie ciągi pieszce, których realizacja nie obciąży znacząco budżetu gminy, natomiast długofalowe skutki finansowe przyniosą stabilny wzrost dochodów własnych gminy z tytułu podatku od nieruchomości.