

**UCHWAŁA NR XLVII/506/18
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH**

z dnia 20 lipca 2018 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Międzyzdroje**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349) oraz art. 9 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, o następującej:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje uchwalonego uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14.06.2018r. Przedmiotem zmiany Studium jest zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla działek o numerach geodezyjnych: 80 i 81, obręb nr 20 oraz wyznaczenie obszaru pod zabudowę śródmiejską.

§ 2. Granice obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje obejmują działki o numerach geodezyjnych: 80, 81, 257/1, 257/2, 299 i obręb nr 20 Międzyzdroje - zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały. Wprowadzone zmiany służyć będą jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLVI/502/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Magda

Załącznik graficzny
do Uchwały Nr/...../18
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnialipca 2018 r.



— Granice obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

Uzasadnienie

Projekt zmiany uchwały sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14.06.2018r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, dla terenu przy ul. Promenada Gwiazd, na wschód od hotelu AmberBaltic, położonym na obszarze miasta Międzyzdroje wynika z konieczności dokonania zmiany kierunków Studium, która będzie wskazywała na wnioskowanym terenie na zabudowę śródmiejską, która to zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 1 rozporządzenia o warunkach technicznych (...) w brzmieniu po 1 stycznia 2018 r., stanowi, że: *„zabudowa śródmiejska - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.”*

1 stycznia 2018 r. zmieniono definicję zabudowy śródmiejskiej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. To istotna zmiana m.in. z punktu widzenia wymogów dot. minimalnego czasu nasłonecznienia pomieszczeń, czy placów zabaw, które to wymogi w zabudowie śródmiejskiej są zdecydowanie mniej rygorystyczne. Przed 1 stycznia 2018 r. obowiązywały w tym względzie dwa kryteria: prawne (zapisy planu miejscowego kwalifikujące dany obszar jako przewidywane centrum miasta lub dzielnicy miasta) lub faktyczne (położenie nieruchomości w obszarze funkcjonalnego śródmieścia tzn. faktycznego centrum miasta lub dzielnicy miasta).

Zatem pomimo, iż dla Międzyzdrojów można przyjąć, że obszar faktycznego śródmieścia mógłby obejmować zabudowę śródmiejską - od ulicy Komunalnej na zachodzie po ulicę Ludową na wschodzie oraz od dworca PKP na południu po Promenadę Gwiazd na północy - to fakt ten musi być zapisany również w Studium. Studium wprowadzone w dalszym ciągu nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia, są wiążące dla kwalifikacji danej zabudowy jako śródmiejskiej.

Studium stanowi podstawę do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa zmiana Studium dla rozwoju gminy jest kwestią istotną, z uwagi na możliwość dalszego rozwoju Gminy Międzyzdroje oraz dostosowanie zapisów Studium do aktualnie obowiązujących przepisów.

Organ określając w Studium politykę przestrzenną gminy, w tym potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne w zakresie zmiany jego zagospodarowania celem zapewnienia harmonii zabudowy.

Podejmując Uchwałę o przystąpieniu do zmiany Studium, Organ ma na celu ujednoczenie wysokości nowej zabudowy na działkach nr ew. 80 i 81 obręb 20 w Międzyzdrojach, która ma nawiązać do wysokości zabudowy przewidzianej w obowiązującym Studium dla działek sąsiednich tj. o nr ew. 299 oraz 257/1 i 257/2 .

Na w/w terenie w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje uchwalonego uchwałą nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach przewidziano zabudowę wysoką do 40m n.p.t. oraz do 55m n.p.t. Projektowana zmiana zapewni możliwość stworzenia na tym obszarze spójnej zabudowy, której dokładne parametry określone zostaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, zasadnym wydaje się wywołanie niniejszej uchwały, a co za tym idzie przeprowadzenie procedury zmiany obecnie obowiązującego Studium, w następstwie której będzie możliwe sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla ww. obszaru lub obszarów.

Podsumowując powyższe, zasadnym jest przystąpienie do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.

Opracowanie zmiany Studium wynika z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 ro planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), zgodnie z którym: „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”.