

**UZASADNIENIE DO:  
UCHWAŁY .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH**  
**z dnia ..... 2022 roku**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/319/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 30 listopada 2021 r. za zasadne przyjmuje się uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową obejmującego teren o powierzchni 4,2 ha w rejonie ww. ulic.

Głównym zadaniem zmiany opracowanego i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zmiana zapisów treści Uchwały Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, w ściśle określonym zakresie, tj. zapisów dotyczących parametrów możliwości zabudowy działek budowlanych - z utrzymaniem wysokości zabudowy wyznaczonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwienie realizacji większej liczby miejsc parkingowych w podziemnych częściach nowoprojektowanych obiektów.

**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 niniejszej zmiany planu:**

1) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany miejscowego planu ingerencja w obowiązujący plan polegała głównie na skorygowaniu niektórych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających głównie z konieczności umożliwienia realizacji większej ilości miejsc parkingowych.

Wprowadzone zapisy nie będą miały większego wpływu na ład przestrzenny, urbanistykę i projektowaną architekturę tej części miasta. W związku z powyższym wymagania w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych będą dostosowane do walorów krajobrazowych objętych granicami planu w tej części miasta.

2) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące następujących wymagań (ustalonych w obowiązującym planie):

- a) ochrony środowiska opisanych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- c) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, planowane zagospodarowanie terenu nie będzie ingerowało w dotychczasowe walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

4) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, firm, Gminy Miasto Międzyzdroje.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele i zainteresowani terenów objętych niniejszą zmianą planu będą mieli możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu w dniach: od 21 lutego 2022 r. do 14 marca 2022 r.

Projekt ww. zmiany mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny jest na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach w dziale Planowanie Przestrzenne – Ogłoszenia, obwieszczenia. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 09 marca 2022 r. (środa) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach - w sali konferencyjnej, o godz. 15<sup>00</sup>.

5) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i projektowaną funkcją mieszkaniową i/lub turystyczną przedmiotowego terenu ustalenia zmiany planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

6) Potrzeby interesu publicznego

Przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się również interesem publicznym mieszkańców miasta Międzyzdroje.

7) Ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w dotychczas obowiązującym planie.

Zmiana planu nie ma wpływu na ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w stosunku do obecnie obowiązującego planu.

Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w dotychczasowe ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalonych w obecnie obowiązującym planie.

8) 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 niniejszą zmianą planu, 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 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych oraz od jednostek organizacyjnych, a jedynie 7 wniosków od poszczególnych organów i instytucji, z których zasadne zostały w całości uwzględnione.

- 2) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu zmiany planu, Burmistrz Międzyzdrojów zawiadomił w sposób przewidziany ustawowo, w tym na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach oraz w sposób przyjęty zwyczajowo o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach: od 21 lutego 2022 r. do 14 marca 2022 r. Projekt ww. zmiany mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny jest na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach w dziale Planowanie Przestrzenne – Ogłoszenia, obwieszczenia, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny zmiany planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 09 marca 2022 r. (środa) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach - w sali konferencyjnej, o godz. 15<sup>00</sup>.

Na dyskusję publiczną przyszyły .....osoby fizyczne, zapoznając się tym samym ze szczegółowymi zapisami treści zmiany pierwotnego planu.

Podczas dyskusji publicznej, czy, też w trakcie okresu zbierania uwag, który był do dnia ..... 2022 r. do projektu zmiany planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęło ..... uwag.

W związku z powyższym stwierdza się, że udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało we właściwy sposób przeprowadzone.

## **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, 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 zmiany planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia zmiany 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 zmianą planu, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń zmiany 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 – Miasto Międzyzdroje, jak i obszar objęty zmianą planu obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową);

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów, natomiast ustalenia zmiany plany nie mają wpływu na ten aspekt treści ustaleń;
- 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 zmianą planu położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice. Główną zmianą w zakresie lokalnym będzie minimalne w stosunku do istniejącego zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza zastałą, 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 2021 r. poz. 741, z późn.zm.), na podstawie której Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Międzyzdroje stwierdzającą konieczność wykonania planów miejscowych oraz ich aktualizację, a także dokonania zmian w studium. Skala wprowadzonych zmian wynika z obecnych potrzeb miasta i gminy poszczególnych użytkowników terenu.

Zaktualizowane studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium jako: strefa centralna miasta - obszar planistyczny obejmujący nadmorską część miasta Międzyzdroje, w której występują następujące zagrożenia i konflikty, tj. m.in.:

- "ochrona wartości kulturowych obszaru wobec doraźnych interesów gospodarczych (zagęszczenie sezonowych, tymczasowych punktów handlowych i gastronomicznych o niskim standardzie lub substandardowych),
- lokalizacja wysokiej zabudowy bez uwzględnienia skali zabudowy historycznej – bezpowrotna utrata ukształtowanej historycznie sylwetki miasta – kurortu,
- dewastacja i dekapitalizacja historycznej zabudowy kurortu,

#### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne stanowią natomiast:**

"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. Funkcją wypoczynkowo-rehabilitacyjną realizowaną głównie w tej części miasta będzie podstawową funkcją miastotwórczą Międzyzdrojów.

Mając na uwadze powyższe oraz ustalenia studium, stwierdzić należy, że wytyczne jego wskazują na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. wskazuje na kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów pod:

- "M – Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta;
- UT – Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta;
- U – Tereny zabudowy usługowej."

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 § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) 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 planu miejscowego 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 i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowa zmiana planu nie narusza prawa własności, w odniesieniu do planu obowiązującego.

W zmianie planu nie ingerowano w przestrzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w związku z powyższym realizacja ustaleń zmiany planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.