

**UCHWAŁA NR XLIX/591/22  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH**

z dnia 23 czerwca 2022 r.

**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.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 583) i art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. 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, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r., uchwała się zmianę 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, przyjętego Uchwałą Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lipca 2019 r., poz. 3748).

2. Przedmiotem zmiany planu 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. zmiany zapisów treści Uchwały 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.

3. W Uchwale 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 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2, pkt 20 otrzymuje brzmienie: "**zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, funkcję usługową jako jeden budynek apartamentowy lub część budynku usług turystycznych (np. hotelowego) lub część budynku mieszkalnego wielorodzinnego 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";
- 2) w § 6, ust.5 o zwrot o treści: "U/UT.1" otrzymuje brzmienie: "**UT/U.1**";
- 3) w § 12, ust.3, pkt. 1, lit. b otrzymuje brzmienie: "1 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament w budownictwie wielorodzinnym lub apartament w budownictwie usług turystycznych";
- 4) w § 15 ust.1:
  - a) pkt.3 lit. d, tiret pierwszy, otrzymuje brzmienie: "dla zabudowy usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej - do 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,5",
  - b) pkt.6 lit. d otrzymuje brzmienie: "w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni, grafitu lub szarości, oraz technologicznych dachów zielonych, w tym również żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach",

- c) pkt.6 lit. e, otrzymuje brzmienie: "kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, grafitu lub szarości",
- d) pkt.8, dodaje się lit. c) o treści: w części podziemnej budynku dopuszcza się realizację stanowisk postojowych i garażowych, położonych całkowicie poniżej rodzimego poziomu terenu, ustalonych zgodnie z § 12 pkt 3;
- 5) w § 15 ust.2 zwrot o treści: "UT/U.4" otrzymuje brzmienie: "**M/UT.4**";
- 6) w § 15 ust.2,
  - a) pkt. 3, lit. d, tiret trzeci, otrzymuje brzmienie: dla zabudowy usług turystycznych - w tym zabudowy apartamentowej - do 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,5";
  - b) wykreśla się tiret pierwszy w pkt. 4 lit. b;
  - c) pkt. 4 lit. b tiret trzeci otrzymuje brzmienie: "wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m";
  - d) pkt.6 lit. d otrzymuje brzmienie: "w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni, grafitu lub szarości, oraz technologicznych dachów zielonych, w tym również żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach",
  - e) pkt.6 lit. e, otrzymuje brzmienie: "kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, grafitu lub szarości".
  - f) pkt.8, dodaje się lit. c) o treści: w części podziemnej budynku dopuszcza się realizację stanowisk postojowych i garażowych, położonych całkowicie poniżej rodzimego poziomu terenu, ustalonych zgodnie z § 12 pkt 3;

§ 2. Rysunek planu pozostaje bez zmian.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową przyjęty Uchwałą Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lipca 2019 r., poz. 3748) zachowuje swoją moc, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą Uchwałą.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Międzyzdroje.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jan Węglorz**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/591/22  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 23 czerwca 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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 art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Międzyzdrojach, nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia ww. projektu zmiany planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która w całości została uwzględniona przez Burmistrza Międzyzdrojów.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/591/22  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 23 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1, a także w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Międzyzdrojach nie rozstrzyga, o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, z uwagi na fakt, iż zapisy przedmiotowej zmiany planu nie ingerują w dotychczasowe zapisy obowiązującego planu w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/591/22  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz dostępne są pod adresem: <https://bip.miedzdroje.pl/artukul/mpzp-1-22-zwyciestwa-tadeusza-kościuszki-promenada-gwiazd-ludowa>

## Uzasadnienie

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 ład 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 terenów objętych niniejszą zmianą planu i zainteresowani 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 był również 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 odbyła się w dniu 09 marca 2022 r. (środa) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach - w sali konferencyjnej, o godz. 1500.

#### 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 2022 r. poz. 503), 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 projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu.

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 był również 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 odbyła się w dniu 09 marca 2022 r. (środa) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach - w sali konferencyjnej, o godz. 1500.

Na dyskusję publiczną przyszła jedna osoba fizyczna, zapoznając się tym samym ze szczegółowymi zapisami treści zmiany pierwotnego planu.

Podczas dyskusji publicznej do projektu zmiany planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko, jak, też w trakcie okresu zbierania uwag, który był do dnia 28 marca 2022 r. wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Międzyzdrojów uwzględnił. Jej uwzględnienie poskutkowało jednak zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.

Dz. U. z 2022 r. poz. 503) koniecznością ponowienia uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponowne uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nastąpiło w trybie art. 25 ust. 2 ustawy, tj. poprzez tzw. "milczącą zgodę".

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) ważne 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 planu 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 2022 r. poz. 503), 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 stwierdzając 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 Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie zmiany 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 sylwety 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. Funkcja wypoczynkowo-rehabilitacyjna realizowana 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.