

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia**

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 29 września 2021 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach, uwzględniając sporządzoną przez Burmistrza analizę zasadności przystąpienia do prac planistycznych, podjęła Uchwałę Nr XLI/474/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia, inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Międzyzdrojów.

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

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan) obejmujący północno-zachodnią część miasta Międzyzdroje.

Obszar opracowania obejmuje swym zasięgiem w całości obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach, uchwalony uchwałą Nr IX/75/07 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 19 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 75 z dnia 22 czerwca 2007 r., poz. 1209 oraz w niewielkich fragmentach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo-mieszaniowego „Wesoła” w Międzyzdrojach uchwalony uchwałą Nr XXXIV/313/12 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18 lutego 2013 r., poz. 884).

W projekcie planu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

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

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

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

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

W §§ 4 – 5 planu zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) **UTH i UT** – tereny zabudowy usługowej związanej z czasowym zakwaterowaniem;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców i turystów;
- 3) **M/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – parków i skwerów;
- 5) **US** – teren rekreacji i sportu;
- 6) **PL** – teren ogólnodostępnych plaż;
- 7) **PW** – tereny pasm wydm;
- 8) **TT** – tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) **ZL** – teren lasu;
- 10) **KD** – tereny komunikacji i obsługi komunikacji – dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, terenów obsługi komunikacji, w tym:
  - a) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - b) **KDP** – tereny ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, w tym zejścia i zjazdy techniczne na plażę,
  - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym ogólnodostępnych - ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych z funkcją dojazdu.

W studium określone zostały również, przeniesione do ustaleń planu, podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu, gwarantujące zachowanie właściwej dla tego obszaru skali zainwestowania i intensywności zabudowy. Do najważniejszych należą wskaźniki określające maksymalną powierzchnię zabudowy (PZ), maksymalną jej wysokość (HZ) i minimalną powierzchnię biologicznie czynną (TZ). Dla terenów UTH studium wskazuje PZ – do 70%, HZ do 20 m i TZ – min. 30%, dla terenów UT odpowiednio PZ – do 50%, HZ do 16 m i TZ – min. 30%, dla terenów M odpowiednio PZ – do 70%, HZ do 12 m w zabudowie jednorodzinnej oraz 16 m w zabudowie wielorodzinnej i TZ – min. 30%.

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

#### Walory architektoniczne i krajobrazowe

W §§ 5 - 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Obszar opracowania planu obejmuje swym zasięgiem pas wybrzeża – plażę i pas wydm z wejściami G i H oraz kładką na wydmach, pas zieleni urządzonej pomiędzy pasem wydm i ul. Boh. Warszawy z usługami przyplażowymi, kwartały zabudowy usługowej i mieszkaniowej pomiędzy ul. Boh. Warszawy – Gryfa Pomorskiego, Rybacką i Adama Mickiewicza.

Jednocześnie obszar planu obejmuje północno-zachodnią część miasta Międzyzdroje, w której duża presja turystyczna, wobec braku planu miejscowego, zdecydowała o przekształceniach tkanki budowlanej w kierunku usługowej oraz jednocześnie o niekontrolowanym rozwoju zabudowy towarzyszącej w ramach poszczególnych nieruchomości.

Poza terenami komunikacji, pasem wybrzeża, pasem zieleni urządzonej wzdłuż wydm i skwerem zieleni przy ul. Gryfa Pomorskiego prawie cały obszar planu jest zabudowany i zagospodarowany. Dominują obiekty o funkcji usługowej oferującej noclegi i usługi towarzyszące. Praktycznie w obszarze planu nie ma już nieruchomości niezabudowanych, wyłączając plażę, wydmy i tereny zieleni, dla których ich obecny sposób użytkowania i funkcja pozostają nienaruszalne i zostały usankcjonowane ustaleniami planu. Kilka nieruchomości na etapie sporządzania planu było w fazie realizacji zabudowy usługowej - turystycznej. Stan i charakter zabudowy innych kilku nieruchomości pozwala przyjąć, że istniejąca w ich granicach tkanka budowlana zostanie zastąpiona nową na podstawie ustaleń planu.

W powyższym kontekście najważniejszymi ustaleniami planu jest m.in. ograniczenie linią zabudowy – nieprzekraczalną i obowiązującą, obszaru możliwej realizacji zabudowy. W większości terenów jest to obszar istniejącej już zabudowy o zachowanych wysokich walorach architektury, w tym zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabytków i w rejestrze zabytków. Dla oznaczonej odpowiednio na rysunku planu zabudowy zrealizowanej wewnątrz kwartałów, na zapleczu głównej zabudowy, ustalono zakaz rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

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

W § 7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wskazano katalog ustaleń generalnych zapewniających ochronę środowiska, w tym m.in. przez zachowanie ciągłości systemów melioracji, wykorzystanie rozwiązań w ramach systemu gospodarki wodno-ściekowej, stosowanie gospodarki odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami, ograniczenia w zakresie stosowania paliw w ciepłownictwie, utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych, ograniczenie negatywnego oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego oraz stan środowiska wód morskich i innych.

Uwzględniono położenie obszaru planu w bliskim sąsiedztwie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 102 - "Zbiornik wyspy Wolin") w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jej dobrej jakości.

Uwzględniono położenie w obszarze planu siedlisk i gatunków – Nadmorskiej wydmy białej o kodzie 2120, Nadmorskiej wydmy szarej o kodzie 2130, Lasów mieszanych i borów na wydmach nadmorskich o kodzie 2180 objętych ochroną prawną.

Uwzględniono położenie części obszaru opracowania planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), położenie w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB 990003), a także proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – obszaru siedliskowego Natura 2000 „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH 990002) oraz występujące w granicach planu pomniki przyrody.

W krajobrazie tej części miasta istotną rolę odgrywa zieleń. Poza zielenią pasa wydm objętego ochroną, są to nasadzenia alejowe i szpalerowe ciągów komunikacyjnych, pojedyncze drzewa, w tym pomnikowe, ale także zachowany kompleks drzewostanu bukowego na działce nr 9/1. Plan ustala maksymalną ochronę zieleni wysokiej, a dla przypadków nieuniknionej wycinki obowiązek kompensacji. Wycinkę drzewostanu dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym bądź na podstawie decyzji derogacyjnej organu ochrony środowiska, według przepisów odrębnych.

Ochroną objęto również potencjalne siedliska ptaków i nietoperzy na wypadek prowadzenia prac remontowych na elewacjach i w strefie zadaszeń.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

W §§ 9 - 14 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (§ 9), obszarów pasa nadbrzeżnego (§ 10), obszarów ograniczenia w korzystaniu z wód (§ 11), obszarów zagrożeń środowiskowych, terenów i obszarów górniczych (§ 12), stref ochronnych (§ 13), obszarów pasów funkcyjnych dla infrastruktury technicznej (§ 14).

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów zagrożeń środowiskowych oraz terenów i obszarów górniczych (§ 12).

### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W § 15 zapisano ustalenia w zakresie ochrony obszarów i obiektów ochrony konserwatorskiej, w tym obiektów objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Uwzględniono również położenie części obszaru opracowania planu w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

W szczególności dla nieruchomości z zabudową zabytkową ustalono ograniczenie dla lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynków objętych ochroną, co powinno zabezpieczyć otoczenie obiektów przez zabudowę i minimalną strefę ochronną dla ich ekspozycji.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej.

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

Obszar objęty planem położony jest w niewielkiej części w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% to jest raz na 100 lat. W związku z tym i zgodnie z obowiązującymi przepisami wprowadzono stosowne ustalenia w zakresie specjalnych rozwiązań wymaganych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju i przyjętych standardów realizowanej zabudowy. Na obszarze planu przeważa zainwestowanie istniejące w zabudowie usług turystycznych. W przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznej obowiązują stosowne przepisy odrębne w zakresie przystosowania do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

W § 18 ust. 6 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

W granicach obszaru planu nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

#### Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania obszaru objętego opracowaniem przy jednoczesnym zachowaniu jego walorów środowiskowych i kulturowych, stanowiących również wartość ekonomiczną przestrzeni.

Zdecydowana większość obszaru opracowania planu obejmuje tereny wykształconej już historycznie struktury miejscowości i w tym kontekście ustalenia planu stanowią o porządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy tej struktury. Ponadto, zgodnie ze studium i przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, w oparciu o wykształcony już układ komunikacyjny i infrastrukturalny, wskazano obszary możliwego rozwoju zabudowy, co będzie stanowiło o możliwości podnoszenia ekonomicznej wartości przestrzeni.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu może przynieść dochód gminie, głównie z podatku od nieruchomości. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu podmiotów prywatnych. Gmina, poza drogami i terenami zieleni, nie posiada w obszarze planu nieruchomości, które mogłyby stanowić ofertę inwestycyjną lub zabezpieczyć przestrzeń dla realizacji funkcji publicznych.

#### Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Skarbu Państwa (pas techniczny – plaże i wydmy), Gminy Międzyzdroje (tereny komunikacji, zieleni urzędowej), spółek i organizacji, osób fizycznych oraz operatorów infrastruktury.

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

Ingerencja we własność prywatną została wskazana w niewielkim zakresie w miejscach regulacji linii rozgraniczających dróg.

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa.

Natomiast część obszaru planu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej dla której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 84 m n.p.m. Plan nie przewiduje realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 84 m n.p.m (§ 13).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

#### Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości w oparciu o istniejącą sieć drogową przy ustalonych planem niewielkich korektach linii rozgraniczających terenów komunikacji. Ustalone parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników i zachowanie wysokich standardów dostępności do terenów. Tereny zieleni urzędowej, rekreacji i sportu zostały ustaleniami planu zachowane do dalszego użytkowania.

#### Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W Rozdziale 6. uchwały w §§ 19 - 26 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości

procedur planistycznych Burmistrz Międzyzdrojów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych. Wynika to z obecnego stopnia realizacji zainwestowania w obszarze planu i wypełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tkanką budowlaną.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Dokumentacja planu zostanie również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach. Ewentualne uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostaną rozpatrzone przez Burmistrza.

Wnioski z procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostaną opisane w niniejszym uzasadnieniu w stosownym terminie.

#### Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Miasto Międzyzdroje jest zaopatrywane w wodę z funkcjonującego tu ujęcia wody podziemnej.

W §§ 19 - 22 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obszar planu w przeważającej części obejmuje tereny przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne zachowując utrwaloną funkcję usługową. Na pozostałym obszarze (plaże, wydmy, zieleń, drogi) ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie funkcji terenów otwartych plaż, ochronę pasma wydm, zachowanie terenów komunikacji i ochronę wartościowej zieleni wysokiej i skwerów. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju działalności usługowej przy poszanowaniu wartości środowiskowych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja rozwiązań planistycznych,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę ważnych komponentów środowiska, dziedzictwa kulturowego i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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

Obszar planu obejmuje swym zasięgiem wykształconą już strukturę miasta Międzyzdroje. Ustalenia planu pełnią w tym wypadku rolę porządkującą kwestie rozstrzygnięć planistycznych i funkcjonalnych. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej opiera się o istniejący układ dróg publicznych i wewnętrznych ograniczając do minimum transportochłonność układu przestrzennego.

Nie projektuje się nowych terenów lokalizacji zabudowy wymagających zastosowania rozwiązań w zakresie dostępności do transportu.

Nową zabudowę o funkcji usługowej zaplanowano jako uzupełnienia do zabudowy istniejącej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, a także na terenach dotychczas funkcjonujących jako usługowe.

W ramach terenów komunikacji zapewniono możliwość utrzymania funkcjonowania transportu zbiorowego. Parametry terenów komunikacji określone na rysunku planu i ustalenia planu ujęte w § 4 ust. 13 oraz w §§ 16 - 18

uwzględniają możliwość wdrażania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym i kolejowym (§ 16 ust. 2 uchwały).

Tereny lokalizacji nowej zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o wykształconą już strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości w granicach jednostki osadniczej (w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. *o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych*), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy w sąsiedztwie dróg wraz z infrastrukturą techniczną, w tym wodociągami i kanalizacją sanitarną.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W analizie wskazano, iż program prac planistycznych zostanie określony w zaktualizowanym Studium. Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami zaktualizowanego Studium przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r., a następnie po zmianie przyjętej Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. (zmiana punktowa nie dotycząca obszaru opracowania planu).

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 4 do uchwały.

Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości rynkowej gruntów zabudowanych (na skutek przyjęcia rozstrzygnięć planistycznych regulujących i stabilizujących zasady zagospodarowania i zabudowy), a zatem i ceny sprzedaży.

Ponadto przychody pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości. Praktycznie mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić z opłaty jednorazowej (planistycznej) obowiązującej przez okres pięciu lat od wejścia w życie planu miejscowego.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy. Niewielkie korekty linii rozgraniczających dróg publicznych mogą wywołać adekwatnie niewielkie skutki odszkodowawcze.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów UTH, UT, U, M/U w wysokości 30%.

Nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów komunikacji (KDD, KDP i KDW), terenów zieleni parkowej (ZP), terenów rekreacji i sportu (US), terenów plaż i wydm (PL, PW), terenu

lasu (ZL), terenów infrastruktury technicznej (TT). Tereny te w dużej części stanowią własność Skarbu Państwa, gminy Międzyzdroje lub zarządców infrastruktury i nie będą podlegały zbyciu.

Burmistrz Międzyzdrojów zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Międzyzdrojach projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu objętego planem, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 5 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Międzyzdrojach stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r.

Międzyzdroje, październik 2022 r.