

**UZASADNIENIE DO:  
UCHWAŁY .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH**  
**z dnia ..... 2023 roku**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/145/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 30 listopada 2021 r. za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje obejmującego teren o powierzchni 5,95 ha w rejonie ww. ulic.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego i parametrów zagospodarowania, z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego i zabytków (historyczna zabudowa kurortowo-pensjonatowa), przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

**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 i §14 oraz §15-§18 uchwały w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, bowiem w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi, zachowanie i ochrona istniejącego krajobrazu poprzez ochronę istniejących budynków będących w rejestrze zabytków oraz budynków o walorach zabytkowych (chronionych ustaleniami planu).

Przedmiotowy teren obecnie jest przekształcony antropogenicznie i zabudowany na prawie całym obszarze.

Opracowany miejscowy plan konsekwentnie realizuje przyjętą i prowadzoną przez gminę politykę przestrzenną miasta Międzyzdroje, polegającą na ograniczeniu zabudowy miasta budynkami wysokimi i wysokościowymi, które nie przystają do wyznaczonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków strefy ochrony "*układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje*", ujętej w WEZ (pismo ZWKZ z dnia 19.06.2020 r. znak: DZ.E.5140.41.7.2019/2020.AR).

Realizacja nowej zabudowy, zgodnej z planem spowoduje większe zharmonizowanie występującego na tym terenie krajobrazu.

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 w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje sąsiaduje z następującymi obszarami:

- **Parku Narodowego** - Obszar **nie wchodzi w jego zakres, ani jego otulinę** , **jedynie z nim pośrednio sąsiaduje** - oddzielony jest ul. Campingową i ul. Zwycięstwa (drogą wojewódzką nr 102).

- **Obszarem Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019** (Dyrektywa Siedliskowa) - obszar planu sąsiaduje z tymi formami ochrony w odległości około 8,0 m od E granicy opracowania planu, a także 18 m od S granicy opracowania planu.
- **Obszarem Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002** (Dyrektywa Siedliskowa) oraz **Obszarem Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB 990003** (Dyrektywa Ptasia) - obszar planu sąsiaduje z tymi formami ochrony przyrody w odległości około 120 m od N granic jego opracowania.
- **Obszarem Natura 2000 Delta Świny PLB 320002** (Dyrektywa Ptasia) - obszar planu sąsiaduje z tymi formami ochrony przyrody w odległości około 178 m od NE strony granicy opracowania poddanego analizie planu.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu uwzględnia lokalne cechy krajobrazu zabudowanego i nie może on 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 postanowieniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Ustala on również nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami, a także zachowanie i objęcie ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. istniejących pomników przyrody.

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

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

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym nie wymagającym zmiany przeznaczenia.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie, na ile to możliwe uporządkowanie i zabezpieczenie przed znaczną ekspansją zabudowy wysokiej i wysokościowej.

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

**Na obszarze objętym planem** znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej "dobrze zachowanych obiektów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości". Strefą obejmuje się obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji (np. zespoły historyczne). Ustala się w niej zasady ochrony i zachowania walorów kompozycji i architektury (obejmuje tereny M/UT.1-3, MW.2, UTH.4 i część terenu UTH.6);
- 2) Obszar Kulturowo - Krajobrazowy "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*" (obejmuje cały obszar planu).

Na terenie objętym planem znajdują się również obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, wraz z ich otoczeniem, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów, a także obiekty o walorach zabytkowych chronione postanowieniami planu. W przypadku wszelkich prac budowlanych i inwestycyjnych dotyczących obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem zgodnie z zapisami planu mogą być one prowadzone za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków, na zasadach zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że **realizacja projektu planu utrzymuje ww. formy ochrony i nie będzie miała na nie wpływu.**

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

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

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa 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 przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

#### **6. Prawo własności.**

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

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali **w dniach od 5 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r.** możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został na wcześniejszym etapie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym, tj. projektowaną funkcją turystyczną oraz zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej przedmiotowego terenu, ustalenia 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 i w § 14 ust. 11.uchwały**

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji publicznej.

#### **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 zainwestowanym i 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 istniejące sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia, a także możliwość ich rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 1029<sup>1</sup>), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych, dotyczący przedmiotowego planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Miasta Międzyzdroje zawiadomił w dniu 27 czerwca 2023 r. o wyłożeniu w dniach od 5 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbędzie się w dniu w dniu 19 lipca 2023 r. (środa) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach - w sali konferencyjnej, o godz. 15<sup>00</sup>.

Do przedstawionego projektu wniesiono łącznie ..... uwagi - ustnie do protokołu, które w .....% uwzględniono.

## **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 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 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 bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń 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 planem obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113.

- 4) dażenia 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. Główną zmianą w zakresie lokalnym będzie ewentualna wymiana istniejącej zabudowy, która nie wykroczy ona 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 2023 r. poz. 977), 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 wskazuje 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 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 wyrys ze studium obejmujący teren objęty planem (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:

**"M** – Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta;

**UT** – Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta;

**UTH** Tereny zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy

**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 § 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.

Przedmiotowy plan sporządzany jest głównie na gruntach osób fizycznych, firm oraz Gminy Międzyzdroje.

W planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości, tj. gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę iż wprowadzone ustalenia planu, polegają na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru istniejącej zabudowy położonej w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje, nie będą te zmiany miały większego wpływu na finanse i budżet gminy Międzyzdroje.