

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, obrębie geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeża, Podgórna**

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

W dniu 24 czerwca 2014 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę Nr LVI/554/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje obejmującego obszar położony w Wicku-Zalesie, w obrębie geodezyjnym Gminy Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Nadbrzeżna, Podgórna, inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Międzyzdrojów.

Obszarem opracowania planu objęto tereny istniejących zabudowań m. Wicko-Zalesie, tereny otwarte (TO), tereny wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje pod zabudowę mieszkalną, turystyczną i usługową (MN, UT, U) oraz tereny związane z nadwodnym położeniem przeznaczone głównie na zagospodarowanie turystyczne wraz z usługami towarzyszącymi (PM). Tereny PM pomiędzy ul. Nadbrzeżną, a brzegiem jeziora Wicko Małe w całości położone są w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych i pełnią funkcję ochronną brzegu morskiego. Z prac planistycznych wyłączone zostały tereny obowiązującego planu miejscowego sporządzonego na potrzeby lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia (Uchwałą Nr XII/108/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 czerwca 2011 r.). W wyniku tak określonego obszaru opracowania planu tereny przywodne (PM) zostały rozczłonkowane i odcięte od swego zaplecza przy ul. Nadbrzeżnej. W sporządzonym na podstawie uchwały Nr LVI/554/14 projekcie planu miejscowego zapisano zgodnie z ustaleniami studium gminy przeznaczenie terenów pod zabudowę i zagospodarowanie turystyczne związane z nadwodnym położeniem. W toku prowadzonych prac planistycznych, w tym uzgodnień z Urzędem Morskim w Szczecinie ustalono, że postulowane w projekcie planu przeznaczenie terenu nie uzyska akceptacji służb administracji morskiej z uwagi na ochronną funkcję pasa technicznego i wobec zamierzeń gminy celem jest wyłączenie tego obszaru z pasa technicznego i objęcie go odrębnym opracowaniem planistycznym.

W związku z powyższym, w celu zakończenia procedury planistycznej dla m. Wicko-Zalesie z obszaru opracowania uchwałą Nr LXII/745/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. z obszaru opracowania planu wyłączono tereny położone w pasie technicznym (PM). Zostaną one objęte niezależną procedurą planistyczną wraz z terenami sąsiednimi wzdłuż ul. nadbrzeżnej, tak aby nowym planem kompleksowo objąć szerszy pas wybrzeża.

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 tereny miejscowości Wicko-Zalesie.

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, zgodnie z zakresem określonym ostatecznie uchwałą nr LXII/745/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r., ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UT** – tereny zabudowy i zagospodarowania turystycznego;
- 3) **U** – tereny zabudowy i zagospodarowania na potrzeby usług;
- 4) **TO** – tereny otwarte;
- 5) **KD i KS** – tereny komunikacji i obsługi komunikacji – dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, terenów obsługi komunikacji, w tym:
  - a) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym ciągów pieszo-jezdnym, komunikacji pieszej i rowerowej
  - d) **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej.

Obszar opracowania planu został ograniczony do wyznaczonych w studium terenów istniejącego już zainwestowania miejscowości Wicko-Zalesie oraz terenów wskazanych jako możliwe do zainwestowania, głównie pod funkcje zabudowy mieszkalnej i usług, w tym usług turystycznych.

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.

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.

### 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 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 i innych.

Uwzględniono położenie całego obszaru opracowania planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), położenie części obszaru planu w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Delta Świny” (kod obszaru PLB 320002), położenie w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu głównego Wolińskiego Parku Narodowego, a także położenie w sąsiedztwie siedliska przyrodniczego o znaczeniu priorytetowym ("Zalewy i jeziora przymorskie" - kod 1150-1) oraz występujące w granicach planu prawnie chronione gatunki fauny i flory.

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.

Obszar opracowania planu jest położony poza zasięgiem obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 102 - "Zbiornik wyspy Wolin") i „podobszaru ochronnego B” ustanowionego w rejonach zasilania zbiornika w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jej dobrej jakości.

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

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych.

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

W §§ 15 - 16 planu zapisano ustalenia w zakresie ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, a także ustalenia w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze planu nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków.

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 realizowanej zabudowy. Na obszarze planu przeważa zainwestowanie, zarówno istniejące jak i planowane, w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej oraz usług turystycznych..

W § 20 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 mieszkalnej i usługowej, 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 opłaty adiacenckiej. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu osób fizycznych, których wartość, w związku z wejściem w życie nowego planu wzrośnie.

Realizacja projektu planu miejscowego może również przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

#### Prawo własności

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, ale jest to działanie niezbędne dla zabezpieczenia właściwej infrastruktury i dostępu do nieruchomości oraz możliwości dalszego rozwoju miejscowości.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące m.in. do Gminy Międzyzdroje (tereny nieruchomości drogowych), Skarbu Państwa (pas techniczny) oraz w dominującej części osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały istotnych zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne a właściwe zarządzanie mieniem gminy, w tym w ramach możliwej zamiany, poprawi funkcjonalność obszaru.

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. 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 urządzenia terenu.

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

W Rozdziale 6. uchwały w §§ 21 - 28 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.

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

Miejscowość Wicko-Zalesie jest zaopatrywana w wodę z funkcjonującego w Wapnicy ujęcia wody podziemnej.

W §§ 21 - 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 znacznej części obejmuje tereny przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne. Na pozostałym obszarze, w znacznej części również we władaniu osób fizycznych i w udziale Gminy Międzyzdroje oraz Skarbu Państwa, ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie terenów komunikacji i ochronę wartościowej zieleni wysokiej. 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,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury, w tym uwagi Dyrektora Wolińskiego Parku Narodowego. 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.

Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości oparto o istniejący układ dróg publicznych i wewnętrznych ograniczając do minimum transportochłonność układu przestrzennego.

W ramach przyległych do obszaru planu terenów komunikacji zapewniona jest możliwość utrzymania funkcjonowania transportu zbiorowego. Parametry terenów komunikacji określone na rysunku planu i ustalenia planu ujęte w § 4 ust. 8 oraz w §§ 18 - 20 uwzględniają możliwość wdrażania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

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 (§ 18 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 oraz w oparciu o strukturę własnościową uwzględniającą możliwość obsługi komunikacyjnej przez drogi wewnętrzne.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wicko-Zalesie 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 kompleksowej 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 miejscowości Wapnica).

## **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.

Ponadto wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości rynkowej gruntów (na skutek nowego przeznaczenia oraz w związku z ich uzbrojeniem), a zatem i ewentualnej ceny sprzedaży.

Ponadto przychody pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości, w szczególności z obszarów do tej pory nie zagospodarowanych. 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 MN, UT, U i TO w wysokości 30%.

Nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów komunikacji (KDL, KDD, KDW i KS). Tereny te w dużej części stanowią własność gminy Międzyzdroje 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, sierpień 2023 r.