

**UZASADNIENIE DO:  
UCHWAŁY .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDZROJACH**  
**z dnia ..... 2019 roku**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/334/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 maja 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r, za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną obejmującego teren o powierzchni 14,6 ha w rejonie ww. ulic.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest możliwość wprowadzenia ustaleń, które mają polegać głównie na:

- przekwalifikowaniu części dróg publicznych na drogi wewnętrzne,
- poszerzeniu zakresu dopuszczalnych funkcji na części terenów MW i U,
- zróżnicowaniu wymogów parkingowych na terenach MW i UTH w zależności od powierzchni mieszkań/apartamentów,
- korekcie granic części terenów elementarnych,
- zmiany kwalifikacji części drzewostanu do zachowania,
- zmiany zasad obsługi komunikacyjnej części terenów elementarnych,
- zmiany przebiegu części linii zabudowy,
- zmianie niektórych parametrów zabudowy.

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 i §7 oraz § 14 uchwały w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zmniejszenie w stosunku do obecnego zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w rejonie ulic: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwska, Komunalna. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie i zabudowany w południowej i północnej części obszaru, natomiast w części centralnej trwają prace budowlane na podstawie pozwoleń uzyskanych zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu.

Realizacja dopuszczalnej w projekcie nowego planu zabudowy na podstawie jego ustaleń w żaden sposób nie wpłynie na dotychczasowy krajobraz, bowiem zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie parametrów zabudowy poprzednio obowiązującego planu, na podstawie którego jest obecnie realizowana zabudowa. Więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

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 Miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną sąsiaduje z następującymi obszarami:

- Obszar **nie wchodzi w zakres Parku Narodowego, ani jego otuliny - jedynie z nim pośrednio sąsiaduje** - w odległości około 350 m, oddzielony jest drogą wojewódzką oraz terenami zabudowanymi.
- sąsiaduje w odległości około 350,0 m od SE granicy opracowania, około 360,0 m od NE granicy opracowania i około 400,0 m od W granicy opracowania planu, znajduje się okalający miasto obszar **Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019** (Dyrektywa Siedliskowa),
- sąsiaduje w odległości około 340 m od NW granic planu znajdują się: obszar **Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002** (Dyrektywa Siedliskowa) oraz obszar **Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB 990003** (Dyrektywa Ptasia)
- sąsiaduje w odległości w odległości około 1600 m od S strony granicy opracowania poddanemu analizie planu znajduje się obszar **Natura 2000 Delta Świny PLB 320002** (Dyrektywa Ptasia)

Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru, a także powinien uwzględniać on lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

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.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej, która to z biegiem czasu może wymagać 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 jego uporządkowanie.

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

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

W związku z powyższym należy stwierdzić, że **realizacja projektu planu nie będzie miała na niego 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 pozytywnie 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, Gminy Miasto Międzyzdroje. Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali w dniach od 5.do 26 września 2019 r. możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, natomiast do 11.10.2019 roku uzyskali możliwość wniesienia uwag.

## **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 pozytywnie 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 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.

## **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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524) 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 2017 r. poz. 1405, poz.1999, poz.1566), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęło 6 wniosków od osób fizycznych i firm, które zostały w całości uwzględnione.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Miasta Międzyzdroje zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając 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 odbyła się dnia .....?..... r. o godz. .... Do przedstawionego projektu wniesiono .....?..... uwag złożonych przez łącznie ..... podmioty, w tym .....?..... uwagi złożone ustnie do protokołu. Spośród .....?... uwag .....?... uwag nie uwzględniono. Szerokie uzasadnienie odmowy uwzględnienia uwag zamieszczono w treści „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp.”

## **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 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 w którym znajduje się 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;
- 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 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 zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza strukturę osadniczą wyznaczoną w dotychczas obowiązującym planie.

## **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 dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miejska Międzyzdroje podjęła Uchwałę Nr ..... z dnia ..... r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje obowiązujących na obszarze gminy Międzyzdroje, w której między innymi określono program i terminy opracowania nowych planów i zmian planów obecnie obowiązujących.

Skala wprowadzonych zmian wynika z obecnych potrzeb miasta i użytkowników terenu.

Zaktualizowane studium zostało przyjęte XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 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 o kierunkach zagospodarowania poszczególnych obszarów pod funkcje: U,UO,UK,M,UH,UT,KS.

*"U – Tereny zabudowy usługowej"*

*UO – Tereny usług oświaty i wychowania*

*UK - Tereny usług kultury i kultu religijnego*

*M – Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta*

*UH - Tereny usług handlu*

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

*KS - Tereny usług komunikacyjnych".*

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 sporządzana jest głównie na gruntach osób fizycznych, firm oraz Gminy Międzyzdroje.

W planie oprócz istniejących ciągów komunikacyjnych, projektowane będą również nowe drogi publiczne, w związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę, iż wprowadzone ustalenia planu, polegające na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru istniejącej zabudowy położonej w rejonie ulic: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwska, Komunalna w Międzyzdrojach, wpływ wprowadzonych ustaleń nie będzie miał większego wpływu na finanse gminy.