

**UCHWAŁA NR XXVI/267/26
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYDROJACH**

z dnia 26 maja 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej
w Międzyzdrojach**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/592/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 9,6796 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach*”;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

**Rozdział 2.
Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;

- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);
- 5) oznaczenia alfanumeryczne (liczbowo-literowe) wyróżniające poszczególne przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;
- 7) wartościowe drzewa do zachowania;
- 8) projektowany przebieg kładki pieszej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu położony jest w Obszarze Kulturowo-Krajobrazowym OKK 30 "Zachodniopomorski Pas Nadmorski";
- 2) siedlisko przyrodnicze o kodzie: 2130;
- 3) siedlisko przyrodnicze o kodzie: 2110;
- 4) stanowisko chronionych gatunków flory - Mikołajek Nadmorski;
- 5) granica przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, wyznaczona zgodnie z Zarządzeniem Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 3 sierpnia 2016 r. w sprawie określenia granicy przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach oraz o zmianie niektórych innych zarządzeń (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3172);
- 6) granica pasa technicznego, wyznaczona zgodnie z Zarządzeniem Nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie gminy Międzyzdroje (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 114, poz. 2176 z późn zm.), stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią" tereny położone na południe i południowy wschód od granicy pasa technicznego oraz na południe od granicy przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, położone są w granicach pasa ochronnego brzegu;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

5. Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:

- 1) wymiarowanie linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) proponowany przebieg ścieżek pieszych i proponowane ukształtowanie terenu w granicach projektowanego parku.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3° do 19°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromeego (pochyłego);
- 8) **kącie nachylenia połączenia dachu** – kąt nachylenia połączenia dachu głównej bryły budynku;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 10) **lukarni** - należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego lub kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego, lub pulpitowym. Łączna szerokość wszystkich lukarni zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku, przy czym ściana frontowa lukarny nie może stanowić przedłużenia elewacji frontowej budynku i przerywać tym samym ciągłości okapu dachu;
- 11) **niekonwencjonalnych formach dachu** - należy przez to rozumieć zadaszenia części budynków w postaci akcentów architektonicznych, wieżyczek, kopuł, kolebek, itp., o dowolnym kącie nachylenia przekrycia;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,
 - b) tarasy do 2,0 m,
 - c) urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 2,0 m,
 - d) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m.
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica głównej bryły budynku dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 14) **ogrodach deszczowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wodne lub fragmenty terenu urządzone jako zieleń, służące do retencjonowania i oczyszczania wód opadowych, wliczane do powierzchni biologicznie czynnej;
- 15) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 16) **rodzaju zabudowy – zabudowa śródmiejska (historyczne Centrum Międzyzdrojów)** - należy przez to rozumieć teren elementarny, który wchodzi w skład obszaru zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu § 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225, Dz. U. z 2023 r. poz. 2442, Dz. U. z 2024 r. poz. 726);
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) **teren usług turystyki** - należy przez to rozumieć tereny, na których wznoszone są budynki, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, tj. hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska, domy na wynajem, budynki rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobyтового;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć w szczególności: usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60 m² (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety lekarskie, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów),

z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, florystyczne, pamiątkarskie i inne pokrewne);

20) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć, funkcję usługową jako jeden budynek apartamentowy lub część budynku usług turystycznych (np. hotelowego) 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.

DZIAŁ II.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. W planie ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 2) teren usług lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-UG**;
- 3) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RA**;
- 4) teren plaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZB**;
- 5) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-KOG**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**.

2. Ilekroć na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np. „U-UG” – należy przez to rozumieć, że:

- 1) dla danego obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; przy czym obie funkcje mogą występować w formie równoważnej lub uzupełniającej;
- 2) dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej ze wskazanych dla danego terenu funkcji.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli i szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp. - nie dotyczy budynków wpisanych do rejestru zabytków.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzonej i wyposażonej w wysokiej klasy nawierzchnię z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni oraz lokalizacji obiektów małej architektury.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 6. 1. Obszar objęty planem, znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000.

2. W obszarze terenu objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zinwentaryzowano siedliska przyrodnicze o kodzie: 2130 i 2110.

3. W celu ochrony występujących w granicach objętych planem chronionych siedlisk przyrodniczych: "*Nadmorskie Wydmy Szare*" o kodzie 2130 oraz "*Inicjalne stadia Nadmorskich Wydm Białych*" o kodzie 2110, ustala się:

- 1) zakaz działań mogących pogarszać stan siedliska, poprzez pozostawienie siedliska jako naturalnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz działań mogących powodować zaburzenie typowych dla siedliska procesów ekologicznych, zubożenie różnorodności biologicznej, upośledzenie funkcji oraz wpływać negatywnie na stan typowych gatunków;
- 3) zachowanie charakterystycznych roślin zielnych;
- 4) utrzymanie siedliska w czystości.

4. Dla obszaru objętego planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system;
- 3) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć lub inwestycji celu publicznego,
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć lub inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, realizacji infrastruktury technicznej.

6. Na terenie objętym planem występuje gatunek objęty ścisłą ochroną gatunkową tj. "*Mikołajek Nadmorski*" dla którego, ustala się zakaz jego niszczenia poprzez wydeptywanie, czy zrywanie.

7. W przypadku uszkodzenia wydm białych lub szarych ustala się ich odtworzenie po zakończeniu prac budowlanych.

8. W przypadku kolizji z roślinnością krzewiasto-drzewiastą ustala się wykonanie nasadzeń rekompensujących.

9. Ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

10. Ustala się zachowanie drzew i krzewów na terenach wskazanych pod tereny zieleni urządzonej oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

11. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

12. Ustala się zakaz penetracji strefy wydmorej poza wyznaczonymi kładkami i ciągami pieszymi.

13. Ustala się zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

14. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu.

15. Ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

16. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

17. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

18. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

19. W przypadku przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

20. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w § 15 należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi, o ile wymagają tego przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy, objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, tj.: Budynek dawnej stacji ratownictwa morskiego, położony przy ul. Promenada Gwiazd nr 13, na działce o nr 85/3, obręb 20, wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego wraz z otoczeniem pod Nr A-246 (decyzja znak: DZ.4200/57/O/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.), podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru objętego ochroną, dziedzictwa i krajobrazu kulturowego tj.: Obszar Kulturowo - Krajobrazowy OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*" (obejmuje obszar Międzyzdrojów), w zakresie którego zaleca się, zachowanie charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:

- 1) ochronę historycznego układu siatki dróg, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;
- 2) uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.;
- 3) kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

3. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

2. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg i ciągów pieszych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach nie wymienionych w ust.1.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 1-3 oraz w § 7.

2. Obszar objęty planem znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa technicznego, stanowiącego jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie art. 16 pkt 34 lit. d ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne), na którym występuje zjawisko erozji terenu.

3. Obszar w granicach pasa technicznego stanowi strefę wzajemnego oddziaływania morza i lądu; jest to obszar przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. W granicach pasa technicznego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a wykorzystanie pasa technicznego do celów innych, niż ochronne wymaga zgody odpowiednich organów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. Teren pasa technicznego jest obszarem przeznaczonym pod wykonywanie prac związanych z ochroną brzegu morskiego oraz lokalizację różnych form umocnień brzegowych, w tym budowli hydrotechnicznych i systemu zabezpieczeń wybrzeża przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, infrastruktury technicznej, zjazdów technicznych i zejść na plażę oraz budowę ciągów komunikacyjnych dopuszczonych do realizacji zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zakresie terenów wchodzących w granice pasa technicznego ustala się:

- 1) realizację przedsięwzięć poprzez przyjęcie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego;
- 2) realizację i lokalizowanie przedsięwzięć związanych z ochroną brzegów morskich, np. hydrotechnicznych budowli ochronnych, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu właściwym organom celem wykonywania ich statutowych obowiązków;
- 4) w przypadku wykonywania prac służących ochronie brzegu lub realizacji zabudowy hydrotechnicznej, wykonywanej lub zlecanej przez inny podmiot niż Urząd Morski w Szczecinie, należy uzyskać zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie.

6. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

7. W granicach pasa technicznego dopuszcza się realizację zabudowy hydrotechnicznej służącej ochronie brzegu po uzyskaniu zgód odpowiednich organów.

8. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych;
- 2) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegu;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów, oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem inwestycji obejmujących budowę urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej, na które należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne;
- 4) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.

9. Na terenie plaży ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem tymczasowych obiektów o charakterze sezonowym, na zasadach określonych w § 15 ust.11.

10. Część obszaru objętego planem położona na południe i południowy wschód od granicy pasa technicznego oraz na południe od granicy przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego (przebieg granicy zasięgu pasa ochronnego brzegu znajduje się w całości poza granicami objętymi planem).

11. Dla obszaru opracowania planu z uwagi na sąsiedztwo wód morskich, ustala się:

- 1) projektowane obiekty widoczne od strony wód morskich o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką ani charakterystyką świecenia świateł;
- 2) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, nie może powodować oślepiania nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenu morskim oraz powodować powstawania zjawiska podświetlenia tła znaków nawigacyjnych niekorzystnego z punktu widzenia ich zasięgu;
- 3) oświetlenie widoczne od strony wód morskich powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża.

12. Dla obszaru opracowania planu:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów oznakowania nawigacyjnego, w związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi;
- 2) ustala się zapewnienie dojazdu do oznakowania nawigacyjnego służbom technicznym Urzędu Morskiego w Szczecinie celem przeprowadzania koniecznych prac konserwacyjnych i remontowych.

13. Obszar planu w części - zgodnie z rysunkiem planu - zlokalizowany jest w granicach przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

14. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

15. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej.

16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

17. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Obszar planu znajduje się w całości w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, ustalonej na podstawie protokołu prac Komisji ds. ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia:

- 1) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 84 m n.p.m.;
- 2) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 84 m n.p.m.;
- 3) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości nie kolidującej z pracą obiektu technicznego, tj. 84 m n.p.m.

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru zabytków w granicach określonych w decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich; z wyłączeniem terenów wpisanych do rejestru w granicach określonych w decyzji o wpisie.

5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 9.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDD**, **KPP**, dla których ustala się:

- 1) zagospodarowanie urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.

2. Ustala się powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym, przez drogi wymienione w ust.1 oraz istniejące drogi położone poza granicami planu.

3. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy dróg:
 - a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - b) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP**.
- 2) podział na następujące kategorie dróg: drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

4. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki dla nowych oraz dla części rozbudowywanych i nadbudowywanych poszczególnych obiektów:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach świadczących usługi turystyczne oraz w hotelach i pensjonatach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej biur i administracji.
- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
- 3) realizację wyżej wymienionych warunków dopuszcza się na powierzchni terenu lub w kondygnacjach podziemnych lub parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;
- 4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,

- c) 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-69,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70,
 - e) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych.
- 5) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż drogi dojazdowej;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem **ZP**.

5. W zakresie dróg rowerowych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum:
- a) 1 stanowisko na każde 20 miejsc noclegowych w obiektach świadczących usługi turystyczne oraz w hotelach i pensjonatach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej biur i administracji.
- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
- 3) realizację wyżej wymienionych warunków dopuszcza się wyłącznie na powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

6. Przy realizacji kładki pieszej, o której mowa w § 2 ust. 3 pkt 8, dopuszcza się meandrowanie szlaku celem ochrony wartościowego drzewostanu.

7. Na terenie drogi publicznej i terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznych pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym.

8. Stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w ust. 7 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 pkt 1.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych, a w szczególności poprzez przebudowę istniejącej sieci wodociągowej w ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20), na odcinku od skrzyżowania z ul. Ludową do skrzyżowania z ul. Campingową;
- 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej, z zastrzeżeniem **pkt. 5**;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
- 7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, poprzez dalszą rozbudowę lub przebudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
- 3) dopuszczenie wymiany sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Ludową do skrzyżowania z ul. Campingową;
- 4) dopuszcza się wymianę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn. 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;
- 7) w ramach potrzeb dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu na którym zostanie zrealizowana, oraz w sposób niepowodujący negatywnego oddziaływania na ludzi.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ciągów pieszych i jezdnych do systemu kanalizacji deszczowej lub urządzeń retencyjnych, z dopuszczeniem realizacji podziemnych zbiorników retencyjnych o pojemności dostosowanej do wielkości spływu wód opadowych;
- 2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) budowę sieci kanalizacji deszczowej w ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Turystyczną do skrzyżowania z ul. Campingową;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn. 200 mm;
- 5) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 7) dopuszczenie retencjonowania i infiltracji wód opadowych i roztopowych w miejscu spływu, w tym z wykorzystaniem zieleni o charakterze retencyjnym, takich jak ogrody deszczowe, muldy lub rowy bioretencyjne;
- 8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 9) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 10) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne;
- 11) realizacja inwestycji nie może powodować negatywnego oddziaływania wód opadowych i roztopowych na obszar pasa technicznego brzegu wód morskich;
- 12) przeprowadzenie inwestycji nie może powodować stagnacji wód na powierzchni terenu jak również zalewania sąsiednich nieruchomości.

4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;

- 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
- 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn. 25 mm;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;
- 6) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną, w tym instalacje kogeneracji i tri generacji;
- 4) dopuszczenie możliwości lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68).
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
- 3) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 4) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne;
- 7) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 8) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii drogi i wymaganego natężenia oświetlenia;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
 - a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - b) wbudowane w bryłę budynku.
- 11) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach w ramach terenów inwestycyjnych;
- 12) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne (ogniw fotowoltaicznych) lub energię geotermalną o mocy zainstalowanej wynikającej z obowiązujących przepisów odrębnych;

- 13) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 14) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnia się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż: dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV — 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii). Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy;
- 15) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 16) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej ustala się:

- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;
- 3) dopuszczenie wymiany sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej nadziemnej na podziemną;
- 4) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej przez inne tereny elementarne, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;
- 6) zachowanie, odpowiednich stref i odległości na zasadach zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami - odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;
- 9) zapewnienie dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych/teletechnicznych i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i w trybie awaryjnym;
- 10) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych na zasadach zgodnych z przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;
- 12) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);

13) ewentualne przełożenie elementów istniejącej infrastruktury lub skrzyżowania z nią należy uzgodnić z jej właścicielem.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

9. W zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej, ustala się:

- 1) w zagospodarowaniu terenów dróg należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) projektowanie i realizowanie obiektów budowlanych zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnienie wykonywania czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT o powierzchni 11007 m², ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa śródmiejaska (historyczne Centrum Międzyzdrojów);
- 2) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego,
 - b) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 6,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 5,0,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,5,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 20,0 m n.p.t., z wyłączeniem pomieszczeń służących obsłudze technicznej i komunikacyjnej budynku lokalizowanych ponad dachem przy czym powierzchnia tych pomieszczeń /urządzeń nie może przekraczać 10% powierzchni zabudowy,
 - b) dopuszcza się w przypadku przebudowy i rozbudowy utrzymanie istniejącej wysokości budynku.
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) stosowanie dachów płaskich,
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub/i stanowisk postojowych,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - d) realizacja obiektów budowlanych musi bezwzględnie gwarantować bezpieczeństwo konstrukcji. w szczególności poprzez dobór właściwych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w sytuacji wystąpienia powodzi lub oddziaływania wezbrań sztormowych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD** zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-UT** o powierzchni 4052 m² - *Usunięto w wyniku zmiany granic.*
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-UT** o powierzchni 7514 m² - *Usunięto w wyniku zmiany granic.*
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-UG** o powierzchni 671 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług lub usług gastronomii;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla obiektu zabytkowego, objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, tj.: Budynku dawnej stacji ratownictwa morskiego, wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego wraz z otoczeniem pod Nr A-246 (decyzja znak: DZ.4200/57/O/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.), dla którego wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 oraz za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) od strony wydmy, poza obowiązującą linią zabudowy, dopuszcza się:
 - realizację naziemnego tarasu na gruncie lub kładki nad gruntem, jako ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowej - gastronomicznej,

- realizację tzw. "ogrodu zimowego" o konstrukcji niepowiązanej trwale z gruntem, wspartej na słupach w sposób nienaruszający struktury odtworzonej wydmy, o transparentnych ścianach i zadaszeniu, o powierzchni do 60 m² i szerokości nie większej niż szerokość istniejącego budynku oraz wysokości w kalenicy do 4,5 m oraz wysokości elewacji frontowej do 4,3 m, liczonych od poziomu posadzki parteru istniejącego budynku,

- c) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy lokalizację zabudowy parterowej magazynowej, gospodarczej oraz toalet na potrzeby budynku głównego,
 - e) dopuszcza się realizację wiat poza wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 9,0 m n.p.t.;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dla budynku objętego ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków utrzymuje się istniejący układ i formę dachu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie pokrycia dachu: w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach, szarości lub grafitu;
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację tarasów pokrytych materiałem drewnianym, drewnopodobnym,
 - b) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 20**,
 - b) w przypadku prowadzenia prac budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 od odlądowej granicy pasa technicznego, ich zakres należy uzgodnić z odpowiednim organem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 10**.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD, 2KPP**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **2U-UG** o powierzchni 1081 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług lub usług gastronomii, z dopuszczeniem:
 - a) utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) wynajmu pokoi,
 - c) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
 - 2) zasady zagospodarowania terenu dla działki nr 83/3, obręb 0020 Międzyzdroje:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 80% powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) zasady zagospodarowania terenu dla działki nr 431/2, obręb 0020 Międzyzdroje:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) dla działki nr 83/3, obręb 0020 Międzyzdroje do 12,0 m n.p.t.,
 - b) dla działki nr 431/2, obręb 0020 Międzyzdroje do 9,0 m n.p.t.
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form dachów, lecz symetrycznych form zadaszeń;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
- a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu z dowolnym kącie nachylenia,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach szarości lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - g) w przypadku niekonwencjonalnych form dachu pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) w przypadku prowadzenia prac budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 od odlądowej granicy pasa technicznego, ich zakres należy uzgodnić z odpowiednim organem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z **KDD, 2KPP**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-UG** o powierzchni 1134 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług, usług gastronomii, z dopuszczeniem: usług nieuciążliwych, za wyjątkiem usługi turystyki (pokoje na wynajem) oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przejścia pieszego o szerokości minimum 4,0 m w kierunku plaży,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni w ramach nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 27% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,81, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,81,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
 - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 9,0 m n.p.t.;
 - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form dachów, lecz symetrycznych form zadaszeń;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
 - a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu o dowolnym kącie nachylenia,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - g) w przypadku niekonwencjonalnych form dachu pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stałe nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
 - 6) pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§ 10**,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów oraz kładki pieszej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych i edukacyjnych w powiązaniu z terenem **1ZP** i terenem **2ZP**,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się realizację tzw. ogrodów deszczowych,
 - f) dopuszcza się lokalizację sanitariatów niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podziemnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe,

- h) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza łączenie i podział działek na dwie działki budowlane i wydzielenie przejść pieszych w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 20**,
 - b) w przypadku prowadzenia prac budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 od odlądowej granicy pasa technicznego, ich zakres należy uzgodnić z odpowiednim organem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 10**.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-UG** o powierzchni 627 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: usług, usług gastronomii, z dopuszczeniem:
- a) utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) wynajmu pokoi od drugiej kondygnacji,
 - c) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich w przestrzeni poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 12,0 m n.p.t.;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich oraz niekonwencjonalnych form dachów, lecz symetrycznych form zadaszeń;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
- a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachu o dowolnym kącie nachylenia,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połączeniowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,

- g) w przypadku niekonwencjonalnych form dachu pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - b) teren położony jest w całości w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRA** o powierzchni 5240 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: akwakultury i obsługi rybactwa - przystań morska Nr 1 w Międzyzdrojach, tj. prowadzenie działalności rybackiej wraz z obsługą jednostek pływających z dopuszczeniem:
- a) możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie obiektów i infrastruktury portowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), służącej obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) usług kultury - muzeum (skansen) rybołówstwa,
 - c) gastronomii związanej z rybołówstwem, w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi,
 - d) ewentualne funkcje dodatkowe, dopuszczone w obrębie wydzielonych terenów elementarnych, nie mogą ograniczać ani zakłócać możliwości prowadzenia działalności rybackiej oraz powinny być realizowane jako wbudowane w bryły budynków planowanej zabudowy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ogródków letnich i ogrodów zimowych w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 8,5 m n.p.t. jako zespół obiektów wolno stojących lub segmentowych o konstrukcji posadowienia odpornej na działanie fal sztormowych, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) stosowanie dachów stromych dwu lub wielospadowych z dopuszczeniem dachów kolebkowych,

- b) dopuszcza się dachy płaskie.
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
- a) w przypadku dachów stromych: stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się kolebkowe o kącie nachylenia do 85°,
 - d) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
 - f) w przypadku dachów płaskich - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów,
 - g) w przypadku dachów kolebkowych pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz materiałem typu, miedź, aluminium, tytan-aluminium, stале nierdzewne oraz cynk i jego stopy.
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację tarasów,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału terenu;
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z Zarządzenia Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 6 kwietnia 2023 r. Przepisy portowe (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2321 z późn. zm.),
 - b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,
 - c) teren położony jest w całości na terenie przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 13.
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4.
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RA** o powierzchni 5846 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie pod tereny: akwakultury i obsługi rybactwa przystań morska Nr 1 w Międzyzdrojach, tj. prowadzenie działalności rybackiej wraz z obsługą jednostek pływających z dopuszczeniem:
- a) możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie obiektów i infrastruktury portowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), służącej obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) gastronomii związanej z rybołówstwem, w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi,
 - c) zabudowy usług turystyki jako zabudowy związanej z funkcjonowaniem przestrzeni morskiej - zespół obiektów wolno stojących lub zespolonych zabudowy hotelowej lub apartamentowej z usługami nieuciążliwymi, w tym wypożyczalnią sprzętu pływającego,

- d) ewentualne funkcje dodatkowe, dopuszczone w obrębie wydzielonych terenów elementarnych, nie mogą ograniczać ani zakłócać możliwości prowadzenia działalności rybackiej oraz powinny być realizowane jako wbudowane w bryły budynków planowanej zabudowy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy jako jednego obiektu,
 - c) dopuszcza się realizację lokali usługowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,
 - d) zakaz lokalizacji budynków, gospodarczych i garażowych,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 3,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 3,0,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do czterech kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 14,5 m n.p.t.,
 - b) na poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji ustala się wykonanie tarasów widokowych na co najmniej 50% długości elewacji od strony morza.
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) stosowanie dachu płaskiego,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.
- 5) pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń § 10,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub/i stanowisk postojowych,
 - c) dopuszcza się zachowanie wzdłuż granicy terenu **1RA** dojścia z możliwością przejazdu o szerokości min. 2,5 m do terenu **3RA**,
 - d) wszelkie wykopy należy prowadzić przy użyciu zabezpieczeń, gwarantujących ochronę obszaru pasa technicznego przed zniszczeniem,
 - e) fundamenty obiektów powinny być odporne na oddziaływanie wód morskich oraz na działanie fal sztormowych,
 - f) realizacja obiektów budowlanych musi bezwzględnie gwarantować bezpieczeństwo Konstrukcji, w szczególności poprzez dobór właściwych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w sytuacji wystąpienia powodzi lub oddziaływania wezbrań sztormowych,
 - g) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działki;
- 7) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z Zarządzenia Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 6 kwietnia 2023 r. Przepisy portowe (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2321 z późn. zm.),
 - b) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20,

- c) teren położony jest w całości na terenie przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 13**.
- 8) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3RA** o powierzchni 1422 m² ustala się:
- przeznaczenie pod teren akwakultury i obsługi rybactwa w granicach przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, z dopuszczeniem:
 - prowadzenia działalności rybackiej,
 - lokalizowania urządzeń i elementów zagospodarowania służących eksploatacji rybackiego sprzętu pływającego,
 - lokalizowania na przedmiotowym terenie obiektów i infrastruktury portowej w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), służącej obsłudze funkcji podstawowej,
 - miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu rybackiego.
 - zasady zagospodarowania terenu:
 - zakaz plażowania, kąpieli oraz lokalizacji obiektów sezonowych i gastronomicznych
 - dopuszczenie możliwości lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
 - zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu.
 - zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
 - zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - teren położony jest w całości na terenie przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 13**,
 - teren położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 8**.
 - wymogi komunikacyjne - dostęp do terenu z:
 - KDD** poprzez teren **1RA** oraz część obszaru Przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach położonej poza granicami planu,
 - KDD** poprzez teren **1RA** i **2RA**.
 - warunki w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i elementów zagospodarowania służących eksploatacji sprzętu pływającego, w tym lin i wyciągów.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZB** o powierzchni 28023 m², ustala się:
- przeznaczenie pod tereny plaży nadmorskiej, z dopuszczeniem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, lokalizowanych w okresie od 1 maja do 30 września, tj.:
 - gastronomii,
 - urządzeń i instalacji dla potrzeb imprez plenerowych, także z użyciem nagłośnienia,
 - przebieralni, natrysków i innych związanych z obsługą wypoczynku,
 - urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- e) miejsc do stacjonowania motorowego sprzętu wodnego, przy czym nie dopuszcza się, za wyjątkiem sezonowej działalności gospodarczej polegającej na wypożyczaniu sprzętu motorowodnego, organizacji miejsc do stacjonowania i wodowania motorowodnego sprzętu wodnego (np. w celach prywatnego wodowania),
 - f) obiektów związanych z ratownictwem plażowym.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się użytkowy, rekreacyjno-wypoczynkowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
 - b) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę położonych zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizację tymczasowych obiektów gastronomicznych o wysokości nie przekraczającej 5,5 m n.p.t. i powierzchni zabudowy do 50,0 m² (dla jednego obiektu), oraz dachach płaskich lub niekonwencjonalnych formach dachu np. stożkowych, realizowanych jako obiekty o wysokich walorach estetycznych, wykonanych z materiałów naturalnych, z dużym udziałem drewna, trzciny lub materiałów drewnopodobnych z dopuszczeniem osłon ażurowych lub materiałów transparentnych.
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) nakaz pełnej rozbiórki obiektów tymczasowych, o których mowa pkt.1 lit. a i pkt.2lit. c, najpóźniej do 30 września każdego roku.
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- 5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 1-8**,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 8**.
- 6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenu plaży znajdującej się w strefie chronionych siedlisk przyrodniczych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w **§ 6 ust. 2-3**;
- 7) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu z ciągów komunikacji pieszej oznaczonej symbolem **1KPP** i **2KPP** oraz poprzez istniejące kładki, rampy i pochylnie położone na terenach **2ZB**, **1ZP**, **2ZP** i **3U-UG**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) nie dopuszcza się prowadzenia stałych przyłączy na plażę. Tymczasowe przyłącza na plażę powinny być poprowadzone tzw. "korytarzami technicznymi" w liniach rozgraniczających dojścia na plażę i zejścia/zjazdy na plażę, z wykluczeniem realizacji przyłączy technicznych podwieszonych,
 - b) przyłącza techniczne do obiektów tymczasowych powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno- wiosennych sztormów od 1 maja do 30 września, włączając ten okres montaż i demontaż wszelkich przyłączy,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Ścieki powinny być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZB** o powierzchni 21198 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie: zieleni wydmowej, ochronnej, z dopuszczeniem lokalizacji nadwydmowych ciągów i tarasów spacerowo - rekreacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się ochronny wydmowy charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych, umocnień biotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa technicznego,
 - b) zakaz zabudowy trwałej niezwiązanej z ochroną brzegu z wyjątkiem zejść i zjazdów na plażę zlokalizowanych oraz ciągów i tarasów spacerowo - rekreacyjnych zlokalizowanych, zgodnie z rysunkiem planu, udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu - minimum 80%,
 - c) dopuszcza się ułożenie drewnianych lub drewnopodobnych tarasów spacerowo-rekreacyjnych o powierzchni do 50 m² oraz pomostów łączących się z zejściami na plażę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się wygrodenia ciągów spacerowo-widokowych, w tym i tarasów rekreacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu, od strony wydm wyłącznie elementami balustradowymi ze szklanymi ekranami wiatrochronnymi o wysokości do 2,0 m od poziomu kładki, o kolorystyce zapewniającej ich wkomponowanie w kolorystykę wydm, nie dotyczy działań urzędu morskiego mających na celu ochronę wydm (m.in. montażu siatki leśnej),
 - e) dopuszcza się na istniejącym tarasie położonym w osi głównej bryły hotelu "Amber" oraz na tarasie sąsiadującym bezpośrednio z terenem **1U-UG**, zgodnie z rysunkiem planu, realizację ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej, bez kubaturowej zabudowy stałej.
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
- a) ciągi piesze i tarasy spacerowo-rekreacyjne należy realizować jako lekką konstrukcję - kładki posadowione punktowo, uniesione ponad terenem wydm; konstrukcje nośne - elementy metalowe; zadaszenia (altan i wiat) i ścianki - elementy metalowe (np. stal nierdzewna); dopuszcza się pokrycia z konstrukcjami namiotowymi; wypełnienia - szkło bezpieczne; nawierzchnie piesze - elementy z konglomeratów deskowych,
 - b) przebieg ciągów pieszych oraz lokalizacji tarasów spacerowo-rekreacyjnych uzależnia się od możliwości technicznych ich realizacji w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- 5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 1-8**,
 - b) teren położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 8**.
- 6) zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – dla terenu plaży znajdującej się w strefie chronionych siedlisk przyrodniczych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się uwzględnienie wymogów zawartych w **§ 6 ust. 2-3**;
- 7) wymogi komunikacyjne: dostęp do terenu z ciągów komunikacji pieszej oznaczonej symbolem **1KPP** i **2KPP** oraz poprzez istniejące kładki, rampy i pochylnie położone na terenach **1ZP**, **2ZP** i **3U-UG**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej: na kładkach i spacerowo - rekreacyjnych dopuszcza się oświetlenie terenu typu parkowego zasilane kablami elektroenergetycznymi 0,4 kV podwieszonymi do konstrukcji kładek.
13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-KOG** o powierzchni 3634 m², ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, zrealizowanego poniżej powierzchni terenu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,

- b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego i min. 12 m od granicy terenu **1ZP**,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne,
 - d) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnej do 0,1,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych do 1,8,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych od 0,5,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej realizowanej na stropie parkingu podziemnego,
 - i) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
 - j) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) dopuszcza się realizację placów zabaw i siłowni na wolnym powietrzu,
 - l) dopuszcza się realizację tzw. ogrodów deszczowych,
 - m) dopuszcza się realizację na powierzchni działki wyłącznie takich obiektów kubaturowych jak obudowa szybu windowego i obudowy klatki schodowej oraz obudowy zjazdu, stanowiących niezbędny dostęp do parkingu podziemnego, o maksymalnej wysokości do 5,0 m n.p.t.,
 - n) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i dróg rowerowych, w tym powiązanych z trenem **1ZP**,
 - o) dopuszcza się realizację dojazdu do zaplecza nieruchomości zlokalizowanej na terenie **4U-UG**,
 - p) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
- a) wszelkie wykopy należy prowadzić przy użyciu zabezpieczeń gwarantujących ochronę obszaru pasa technicznego przed zniszczeniem,
 - b) fundamenty obiektów powinny być odporne na oddziaływanie wód morskich,
 - c) realizacja obiektów budowlanych musi bezwzględnie gwarantować bezpieczeństwo konstrukcji, w szczególności poprzez dobór właściwych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technicznych, w celu wyeliminowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w sytuacji wystąpienia powodzi lub oddziaływania wezbrań sztormowych,
 - d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - e) ustala się zastosowanie technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren położony jest w całości w granicach pasa ochronnego brzegu, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w **§ 9 ust. 10**;
- 6) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z **KDD, 1KPP**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13**.
14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni 3210 m², **2ZP** o powierzchni 4472 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej z możliwością jej wykorzystania na potrzeby kultury, sportu i rekreacji;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

- b) dopuszcza się realizację ogródków letnich, graniczących z sąsiadującą zabudową usługową,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: min. 75% powierzchni terenu z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
 - e) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - f) dopuszcza się posadowienie infrastruktury technicznej,
 - g) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
 - h) dopuszcza się realizację kładki pieszej wraz z tarasami widokowymi o konstrukcji wspartej na słupach nad koroną wydm posadowionej ok. 1,0 m ponad istniejącym terenem, zgodnie z jej projektowanym przebiegiem wskazanym na rysunku planu,
 - i) ustala się konieczność zabezpieczenia skarpy wydmy wzdłuż realizacji kładki na odcinku od terenu **2ZP** do **2KPP**,
 - j) nie dopuszcza się zmiany zagospodarowania terenu po północnej stronie wybudowanej kładki spacerowej,
 - k) dopuszcza się realizację placów zabaw, w tym wodnych placów zabaw i siłowni na wolnym powietrzu,
 - l) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych i edukacyjnych w powiązaniu z terenem **ZP-KOG** i terenem **3U-UG**,
 - m) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i dróg rowerowych,
 - n) dopuszcza się realizację dojazdu do zaplecza obiektów zlokalizowanych na terenie **4U-UG**,
 - o) dopuszcza się realizację tzw. ogrodów deszczowych,
 - p) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podziemnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe,
 - q) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - r) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren **2ZP** położony jest częściowo w granicach pasa technicznego, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 1-8,
 - b) teren **2ZP** położony jest częściowo, a teren **1ZP** w całości w granicach pasa ochronnego brzegu, w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 9 ust. 10.
- 5) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z **KDD**, **1KPP** poprzez **ZP-KOG**, **2KPP** poprzez **2ZB**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 2.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**, **KPP**, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) **KDD** - od 8,0 m do 15,0 m,
 - b) **KPP** - od 4,5 m do 7,0 m.
- 2) parametry dróg, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi, wg. poszczególnych kategorii dróg;

- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;
- 4) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami § 6 ust. 20;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z § 12 ust. 4, pkt 5.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Międzyzdrojów jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** - 30%;
- 2) dla terenów usług lub usług gastronomii, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-UG** - 30%;
- 3) dla terenów akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RA** - 20%;
- 4) dla terenów plaży, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZB** - 0%;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-KOG** - 30%;
- 6) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** - 0%;
- 7) dla terenów drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** - 0%,;
- 8) dla terenów komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP** - 0%.

§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętego Uchwałą Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 188.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

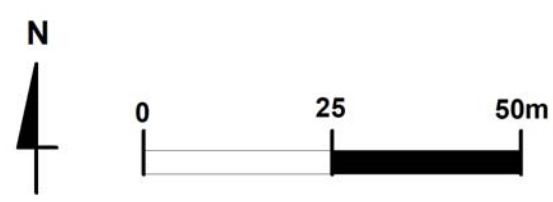
Iwona Czyż



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PROMENADY WSCHODNIEJ W MIĘDZYZDROJACH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/267/26
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia 26 maja 2026 r.



UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH ETRS89 / POLAND CS2000 zone 5
Źródło mapy: Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny
Licencja nr GiK.6621.1050.2023.an_3207_CL2 z 14.03.2023 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UT TEREN USŁUG TURYSTYKI
- UUG TEREN USŁUG LUB USŁUG GASTRONOMII
- RA TEREN AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA
- ZB TEREN PLAŻY
- ZP-KOG TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM REALIZACJI PARKINGU PODZIEMNEGO
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
- WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG KŁADKI PIESZEJ
- POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
- SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE O KODZIE: 2130
- SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE O KODZIE: 2110
- ▼ STANOWISKO CHRONIONYCH GATUNKÓW FLORY - MIKOŁAJEK NADMORSKI
- GRANICA PRZYSTANI MORSKIEJ NR 1 W MIĘDZYZDROJACH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO KTÓRY STANOWI OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ TERENY POŁOŻONE NA POŁUDNIU I POŁUDNIOWY WSCHÓD OD GRANICY PASA TECHNICZNEGO ORAZ NA POŁUDNIU OD GRANICY PRZYSTANI MORSKIEJ NR 1 W MIĘDZYZDROJACH POŁOŻONE SĄ W GRANICACH PASA OCHRONNEGO BRZEGU
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIEM PLANU:
- 4m WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY
- PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK PIESZYCH I PROPONOWANE UKSZTAŁTOWANIE TERENU W GRANICACH PROJEKTOWANEGO PARKU

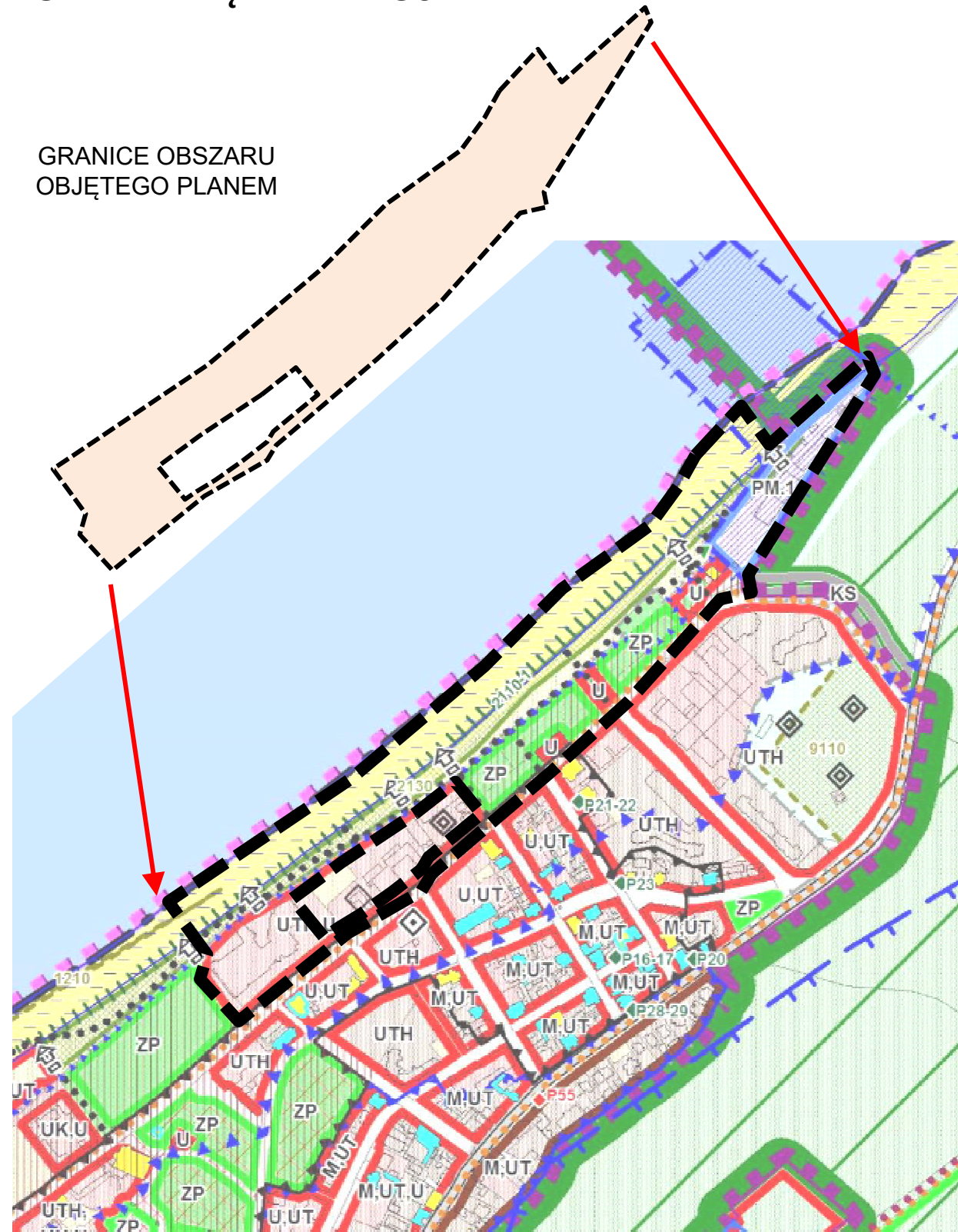
CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST:

1. W OBSZARZE KULTUROWO-KRAJOBRAZOWYM OKŁ 30 "ZACHODNIOPOMORSKI PAS NADMORSKI"
2. W STREFIE OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE

GRANICE OBSZARU
 OBJĘTEGO PLANEM



SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIERZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO

- SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE / OBSZAROWE)
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ROŚLIN
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (5)
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE - KLIF NADZALEWOWY W LUBINE

7. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOWIZY
- STREFA "W I" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW)
- PARK ZABYTKOWY

- GRANICA OGRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PORTÓW MORSKICH I PRYZYSTANI
- TERENY ZAMKNIĘTE

1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- POZOSTAŁE MIEJSCOWOŚCI

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRYZYSTANI MORSKICH
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- M, M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE MIASTA (ZABUDOWA JEDNO- I WIELORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRODOWA)
M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
- UTH - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- UT - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARZE MIASTA
UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
UT.2 - TERENY OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK - TERENY USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- UO - TERENY USŁUG OBYWATKI I WYCHOWANIA
- UA - TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UH - TERENY USŁUG HANDLU
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UZ - TERENY USŁUG ZDROWIA
- UI - TERENY USŁUG INNYCH
- RLU - TERENY ADMINISTRACJI LEŚNEJ

6. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- WPN - WOLŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (54)
- OBSZARY NATURA 2000**
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) rozstrzyga, się, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 25 września 2024 r. do 17 października 2024 r.** wniesiono w nieprzekraczalnym terminie, tj. **do dnia 31 października 2024 r.: 12 wieloaspektowych uwag**, zgodnie z wykazem zamieszczonym w **§ 3** niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 2. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył powyższe uwagi **w dniu 21 listopada 2024 r.**

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi wraz z uzasadnieniem
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	17.10.2024	Sokół.S.C. Bożena Sokół, Rafał Sokół	4U-UG		1.nieuwzględniona 2.bezprzedmiotowa 3.bezprzedmiotowa 4.nieuwzględniona	1. Wniosek o dopuszczenie wynajmu pokoi od pierwszej kondygnacji. - Uwzględnienie uwagi skutkowałooby niezgodnością ze Studium, gdyż jego zapisy wskazują na lokalizację zabudowy i funkcji usługowych związanych z obsługą mieszkańców i turystów, a nie budynków oferujących wyłącznie zakwaterowanie turystyczne. 2. Możliwość nadwieszenia budynku od drugiej kondygnacji poza nieprzekraczalną linię zabudowy o 2m, - Plan dopuszcza wykusze do 2,0 m. 3. Zwiększyć wysokość do 12 m n.p.t. - Uwaga bezprzedmiotowa plan dopuszcza 12 m 4. Zastosować akcent architektoniczny o wysokości do 16 m n.p.t. na powierzchni do 25% pow. zabudowy (zgodnie ze studium dla tego terenu) Ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpłynęłoby na ład przestrzenny.
			1ZP	1.uwzględniona 2.częściowo uwzględniona	1.Dopuszczenie ogródków letnich. - tereny ZP w studium nie dopuszczają gastronomii ale dopuszcza rekreację - uwzględniona. 2.Dopuszczenie budowy zadaszeń obiektów sportowych, rekreacyjnych oraz ogródków letnich - uwzględniono w zakresie sportu i rekreacji bez możliwości zadaszeń.	
2.	24.10.2024	Łucja Sz.	Dz. 86/2 (Baza Rybacka)		nieuwzględniona	Sprzeciw przeciw budowie nowych apartamentów i hoteli w linii brzegowej i pozostawienie bazy rabackiej w takim charakterze, w jakim jest.
3.	28.10.2024	Sebastian B.	dz. nr 83/3 2U-UG	1.uwzględniona 2.uwzględniona 3.uwzględniona		1. Zwiększenie PZ z 60% do 80% - studium dopuszcza 80% ; 2.Dopuszczenie zabudowy tarasu - o ile mieści się w granicach 80% powierzchni zabudowy; 3. Dopuszczenie rozbudowy obiektu usługowo-mieszkalnego wraz z rozbudową tarasu w górę do 12 m - o ile mieści się w granicach 80% powierzchni zabudowy
4. 4a	28.10.2024 30.10.2024	Jan P.	Baza Rybacka dz. nr 86/2		1. bezprzedmiotowa 2. bezprzedmiotowa 3.częściowo uwzględniona 4.nieuwzględniona	1.Pozostawienie zapisów dotychczasowego mpzp. 2.Zarzut braku opisanie na rysunku planu strefy 1RA. - na mapie jest symbol 1RA, 3. W §15 ust 8 pkt 1c dla terenu 1RA (...) gastronomii związanej z rybołówstwem w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi, oraz innymi usługami gastronomicznymi. - dopisano dla terenu 1RA (...) gastronomii związanej z rybołówstwem w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi jednak z wykluczeniem zwrotu „oraz innymi usługami gastronomicznymi”. 4. W §15 ust 8 pkt 3 dla terenu 1RA zwiększenie wysokości z 8,5 m do 14,5 m i ilości kondygnacji z 2 do 4.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi wraz z uzasadnieniem
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
					5.nieuwzględniona 6.nieuwzględniona	- studium dopuszcza większą wysokość, ale uwaga sprzeczna z pkt 1. teje uwagi w starym planie wysokość zabudowy wynosiła do 8,5 m, 5. Nie ustalać zakazu podziału terenu. - ustalenia planu zakazują podziału wtórnego terenu na mniejsze działki budowlane, 6. Dla terenu 3RA usunąć „zakaz plażowania, kąpieli ani lokalizacji obiektów sezonowych i gastronomicznych.” - zakaz ten był narzucony przez Urząd Morski i związany jest z bezpieczeństwem podczas wciągania kutrów na brzeg.
5.	29.10.2024r.	Arkadiusz K.	Baza Rybacka dz. nr 86/1 i 86/2		1. bezprzedmiotowa 2. nieuwzględniona	1.Pozostawienie zapisów dotychczasowego mpzp. 2.Sprzeciw przeciw budowie hoteli i apartamentowców . - obecnie budowany apartamentowiec na dz.86/1 jest realizowany na podstawie Uchwały Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach (Dz. Urzędowy z dnia 30 stycznia 2012 r. poz. 188)
6.	29.10.2024	Jerzy P.	Baza Rybacka dz. nr 86/1 i 86/2		1. bezprzedmiotowa 2. nieuwzględniona	1.Pozostawienie zapisów dotychczasowego mpzp. 2.Sprzeciw przeciw budowie hoteli i apartamentowców . - obecnie budowany apartamentowiec na dz .86/1 jest realizowany na podstawie Uchwały Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach (Dz. Urzędowy z dnia 30 stycznia 2012 r. poz. 188)
7.	29.10.2024	Tadeusz R.	Baza Rybacka dz. nr 86/2	2.częściowo uwzględniona	1.bezprzedmiotowa 3.bezprzedmiotowa	1.Pozostawienie zapisów dotychczasowego mpzp. 2.Pozostawienie gastronomii związanej z rybołówstwem w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi, oraz innymi usługami gastronomicznymi dopisano dla terenu 1RA (...) gastronomii związanej z rybołówstwem w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi jednak z wykluczeniem zwrotu „oraz innymi usługami gastronomicznymi”. 3.Pozostawienie zabudowy do 2 kondygnacji - Pozostawiono wysokość do 2 kondygnacji .
8.	30.10.2024	Iwona, Jacek J.	1RA	2.częściowo uwzględniona	1. bezprzedmiotowa 3.nieuwzględniona 4.nieuwzględniona 5.nieuwzględniona	1.Zarzut braku opisanie rysunku planu strefy 1RA. - na mapie jest symbol 1RA. 2. W §15 ust 8 pkt 1c dla terenu 1RA (...) z dopuszczeniem „gastronomii związanej z rybołówstwem” – dopisać „w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi, oraz innymi usługami gastronomicznymi” dopisano dla terenu 1RA (...) gastronomii związanej z rybołówstwem w szczególności z wędzeniem, smażeniem i innymi przetworami rybnymi jednak z wykluczeniem zwrotu „oraz innymi usługami gastronomicznymi”. 3. W §15 ust 8 pkt 3 dla terenu 1RA zwiększenie wysokości z 8,5 m do 14,5 m i ilości kondygnacji z 2 do 4. - studium dopuszcza większą wysokość, jednak w starym planie wysokość zabudowy wynosiła do 8,5 m. 4. Nie ustalać zakazu podziału terenu. - ustalenia planu zakazują podziału wtórnego terenu na mniejsze działki budowlane, 5. Dla terenu 3RA usunąć „zakaz plażowania, kąpieli ani lokalizacji obiektów sezonowych i gastronomicznych.” - zakaz ten był narzucony przez Urząd Morski i związany jest z bezpieczeństwem podczas wciągania kutrów na brzeg.
9.	30.10.2024	Zakład Budowlany "Siemaszko" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lesław Siemaszko Prezes Zarządu Spółki.	1U-UT		1.nieuwzględniona 2.nieuwzględniona 3. uwaga bezprzedmiotowa 4.nieuwzględniona	1.§12 pkt 4a – zamienić zapis „1 stanowisko dla 3 miejsc noclegowych” na 1 stanowisko postojowe dla 3 jednostek mieszkalnych lub hotelowych. - zapis wynika ze studium i odnosi się miejsc noclegowych czyli do łóżek 2.wniosek o doprecyzowanie zapisu „1 stanowisko na 20m ² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne” gdyż zapis nie uwzględnia przypadku, gdy usługa gastronomiczna jest ściśle związana z obiektem zamieszkania i obsługuje potencjalnie mieszkańców, dla których już są zapewnione miejsca postojowe, oraz nie precyzuje, czy powierzchnia użytkowa ma być liczona z zapleczem. -trudno by było wpisać zakaz korzystania z usługi gastronomicznej przez osoby nieposiadające apartamentu lub niebędące zakwaterowane w tym budynku. 3. W §12 pkt 4c "1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m ² powierzchni użytkowej biur i administracji" zdaniem wnioskodawcy jest nieprecyzyjne gdyż. np. nie wiadomo, czy recepcję można zaliczyć do powierzchni administracji, tylko do kontuaru, czy też ją stanowi cały hol wejściowy? - Recepcja, generalnie nie jest zaliczana do części administracyjnej hotelu, a do części pionu operacyjnego, ponieważ jej podstawowym zadaniem jest obsługa gościa. Natomiast częścią administracyjną są np. pomieszczenia księgowości, dyrekcji, dział marketingu itp., które nie generują miejsc noclegowych. Hol natomiast jest powierzchnią komunikacyjną. 4. W §15ust. 2 pkt 2 lit. a - utrzymanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczającej stałe zamieszkanie przynajmniej w stosunku 60% jednostek mieszkalnych do 40% jednostek hotelowych i zmianę oznaczenia terenu w §4 ust. 1 pkt.2

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi wraz z uzasadnieniem
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				5.uwzględniona	6.nieuwzględniona 7.nieuwzględniona 8.bezprzedmiotowa 9.uwzględniona 10.nieuwzględniona 11.nieuwzględniona 12.nieuwzględniona	<p>- niezgodne ze studium, studium dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej a istniejącej obecnie nie ma (z osiągnięto informację z kartoteki budynków).</p> <p>5. W §15ust. 2 pkt 3 lit. a - dopuścić wykroczenie zabudowy podziemnej poza nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych od strony promenady Gwiazd i terenu 1KKP.</p> <p>- ograniczenie zabudowy podziemnej jest jedynie od strony pasa technicznego, na pozostałym obszarze działki wprowadzono zapis dopuszczający wyjście do granicy terenu elementarnego.</p> <p>6. W §15ust. 2 pkt 3 lit. c - zwiększyć powierzchnię zabudowy z 80% do 90% powierzchni działki budowlanej .</p> <p>- uwaga niezgodna ze studium – studium dopuszcza max 80% powierzchni zabudowy dla terenów U i 70% zabudowy dla terenów UTH.</p> <p>7. W §15ust. 2 pkt 3 lit. f - zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 10% do 5% powierzchni działki budowlanej</p> <p>- uwaga niezgodna ze studium - studium dopuszcza dla terenów miejskich min. 10% powierzchni biologicznie czynnej dla terenów U i UTH.</p> <p>8. W §15ust. 2, pkt. 3 - dopuścić kubatury techniczne powyżej wysokości 55m n.p.t.</p> <p>- wynika to z obecnej definicji wysokości zabudowy, która dopuszcza kubatury techniczne powyżej granicznej wysokości budynku.</p> <p>9. W §15ust. 2, pkt. 5 lit.a uzupełnić dopuszczenie „realizacji na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten” o pomieszczenia techniczne wraz z niezbędną komunikacją pionową”</p> <p>- w projekcie Uchwały dodano zwrot: "oraz pomieszczeń technicznych wraz z niezbędną komunikacją pionową".</p> <p>10. W §15ust. 2, pkt. 8 lit. b - w ustaleniu "konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w garażu podziemnym zrealizowanym na terenie elementarnym ZP-KOG wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym obiekcie" wykreślić zapis „wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym obiekcie”</p> <p>- wykreślenie ww. zapisu mogłoby prowadzić do sytuacji, że ten obiekt nigdy nie powstanie.</p> <p>11. Na rysunku planu zwymiarować linię zabudowy od strony Promenady Gwiazd i przesunąć linię zabudowy na granicę terenu 1KPP.</p> <p>- można zdublować wymiar z miejsca, gdzie jest Handwit, przesunięcie linii do 1KPP - nieuwzględniona</p> <p>12. Zawniosowano o nieuchwalanie planu do czasu uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>- nie dotyczy ustaleń planu.</p>
10	31.10.2024	AMW Rewita Sp z o o.	Dz. nr 80 i 81 2U-UT		nieuwzględniona	Zawnioskowano o zmianę zapisów dotyczących wysokości zabudowy na 55m n.p.t. na działce nr 80 i 81, obręb 20 Międzyzdroje. - Obecnie wysokość określona jest schodkowo od 25 do 35, zgodnie ze studium.
11. 11a	31.10.2024 31.10.2024	Malta S.C.	dz. nr 85/3 1U-UG	1) częściowo uwzględniona 2) uwzględniona		<p>1. Na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1U-UG wnioskodawca zawnioskował o:</p> <p>1) zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Promenada Gwiazd.</p> <p>– pozostawiono obowiązującą linię zabudowy (zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków), jednocześnie dodając nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów towarzyszących budynku głównemu (restauracji Port).</p> <p>2) umieszczenie zapisu umożliwiającego od strony wydmy, przy istniejącym budynku dopuszczenie lokalizacji zabudowy szklanej, tj. tzw. ogrodu zimowego o powierzchni do 60 m² o szerokości nie większej niż szerokość istniejącego budynku i wysokość w kalenicy do 4,5 m , krawędzi dachu do 4,30 m. W części wschodniej działki umożliwić lokalizację zabudowy parterowej magazynowej oraz w dawnym pomieszczeniu gospodarczym toalet na potrzeby budynku głównego (zabytkowego budynku dawnej stacji ratownictwa morskiego.</p> <p>– w §15ust. 4, pkt. 2 lit. b wprowadzono zapis: "od strony wydmy, poza obowiązującą linią zabudowy, dopuszcza się (...) realizację tzw. "ogrodu zimowego" o konstrukcji niepowiązanej trwale z gruntem, wspartej na słupach w sposób nienaruszający struktury odtworzonej wydmy, o transparentnych ścianach i zadaszeniu, o powierzchni do 70 m² 60 m² i szerokości nie większej niż szerokość istniejącego budynku oraz wysokości w kalenicy do 3,5 m do 4,5 m oraz wysokości elewacji frontowej do 4,3 m, liczonych od poziomu posadzki parteru istniejącego budynku".</p>
			Dz. 431/3 2ZB	2. uwzględniona 3. uwzględniona		<p>2. Od strony wydmy dopuścić lokalizację naziemnego tarasu na gruncie lub kładki nad gruntem z wejściem z możliwością prowadzenia na nim działalności usługowej - gastronomicznej</p> <p>- umożliwiono na osi głównej restauracji „Port” realizację ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowej – gastronomicznej bez kubaturowej zabudowy stałej – uzupełniając analogiczny zapis jak dla kładki przed restauracją "Amber".</p> <p>3.Dla terenu 2ZB część działki 431/3 (§15 ust. 12, pkt. 2 lit. e) wniesiono o dopuszczenie realizacji ogródka letniego dla restauracji Port (działka</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi wraz z uzasadnieniem
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
						85/3) o następującej treści: "dopuszcza się na istniejących tarasach położonych w osi głównej bryły hotelu "Amber" oraz restauracji "Port", zgodnie z rysunkiem planu, realizację ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej, bez kubaturowej zabudowy stałej" - wprowadzono zapis: "dopuszcza się na istniejącym tarasie położonym w osi głównej bryły hotelu "Amber" oraz na tarasie sąsiadującym bezpośrednio z terenem 1U-UG, zgodnie z rysunkiem planu, realizację ogródka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej, bez kubaturowej zabudowy stałej".
12.	31.10.2024 r.	Raca Prawny Krzysztof Kozłowski Kancelaria Radcy Prawnego	Obszar całego planu oraz teren 2U-UT	1. uwzględniona 2. uwzględniona.	3. nieuwzględniona 4. bezprzedmiotowa	<p>1. Zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 2 każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym. Tymczasem na części graficznej projektu planu zwymiarowana jest linia zabudowy z odległości 25 m w stosunku do nieruchomości — działki 299 - naprzeciwko działek 80 i 81, jednakże linia ta nie znajduje odzwierciedlenia w części opisowej planu.</p> <p>- Wskazana linia istnieje na rysunku planu i jest to oznaczenie informacyjne, a nie ustalenie planu, zatem nie trzeba w uchwale jej dodatkowo opisywać. W uchwale w § 2 ust. 3 znajduje się np. zapis: nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu), jednak z uwagi na czytelność dodano w § 2 ust. 5 uchwały zapis jakie elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu znajdują się na rysunku planu.</p> <p>2. Projekt postanowień § 5 ust. 1 pkt 4 projektu planu odczytany dosłownie prowadzi do wniosku, że na terenie 1U-UT i 2U-UT miejscowy prawodawca wyłącza stosowanie przepisów warunków technicznych będących konsekwencją przyjęcia na danym terenie zabudowy śródmiejskiej.</p> <p>- Zapis preredagowano, z odwołaniem wprost do przepisów odrębnych.</p> <p>3. Projekt planu miejscowego w zakresie § 6 ust. 18 i § 9 ust. 15 należy uznać za niezgodny z prawem i to w sposób istotnie naruszający art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 28 u.p.z.p. wobec przekroczenia zakresu dopuszczalnych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada nie posiada kompetencji do uregulowania materii dotyczącej poprzedzenia realizacji inwestycji budowlanych badaniami geologiczno-inżynierskimi. W § 6 jest mowa o badaniach geotechnicznych, a nie geologiczno-inżynierskich – uwaga wprowadza w błąd. Przeredagowano i uszczegółowiono § 9 ust. 15. Nadmieniamy również, że w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego można zawrzeć wymóg realizacji zabudowy kubaturowej poprzedzonej badaniami geotechnicznymi oraz nakaz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w przypadku prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów. Jest to szczególnie uzasadnione, a nawet wysoce wskazane, w sytuacji, przy:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ budowie wysokich budynków o skomplikowanej konstrukcji i dużym obciążeniu, ➢ projektowaniu kilku kondygnacji podziemnych, co wiąże się z głębokimi wykopami, ➢ lokalizacji inwestycji blisko linii brzegowej Morza Bałtyckiego, co implikuje występowanie trudnych i złożonych warunków gruntowo-wodnych (np. grunty słabonośne, wysoki i zmienny poziom wód gruntowych, ewentualne zagrożenie erozją). <p>Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jest aktem prawa miejscowego i może określać szczegółowe warunki zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mpzp powinien ustalać m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Wprowadzanie wymogów dotyczących badań i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej jest dopuszczalne i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego (zwłaszcza w tak wrażliwym obszarze, jak linia brzegowa). Nadmieniamy również, że Prawo budowlane i rozporządzenia dotyczące geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych określają, kiedy wymagana jest Dokumentacja Badań Podłoża Gruntowego lub Dokumentacja Geologiczno-Inżynierska (zależnie od kategorii geotechnicznej obiektu: I, II lub III), natomiast budynki średniowysokie i wysokie o jednej, a tym bardziej kilku kondygnacjach podziemnych w bliskim sąsiedztwie morza niemal na pewno będą zaliczone do II lub III kategorii geotechnicznej (skomplikowane warunki gruntowe), co obliguje do sporządzenia Dokumentacji Geologiczno-Inżynierskiej na podstawie prawa powszechnie obowiązującego. Natomiast wprowadzenie tego wymogu do mpzp stanowi dodatkowe formalne potwierdzenie konieczności tych badań, uprzedzając lub wzmacniając regulacje wynikające z Prawa budowlanego i Prawa geologicznego i górniczego. Podkreślić należy również, że celem wprowadzania wymogów badań geotechnicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w mpzp służy przede wszystkim minimalizacji ryzyka budowlanego związanego z:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ posadowieniem: gwarantuje odpowiedni dobór fundamentów do nośności i stateczności gruntu. ➢ wodami gruntowymi: umożliwia prognozę zmian poziomu wód (częstych na terenach nadmorskich) i ich wpływu na budowę oraz konstrukcję (np. podpiwniczenia). ➢ geodynamiką: identyfikuje potencjalne zagrożenia, takie jak osiadanie, deformacje filtracyjne, czy procesy erozyjne, które są kluczowe przy projektowaniu głębokich wykopów i obiektów w strefie brzegowej. <p>4. W § 12 ust. 4 pkt 1 lit. a) projekt planu posługuje się nieznanym ustawie i niezdefiniowanym w planie pojęciem miejsc noclegowych. Brak zapisów co do sposobu realizacji miejsc do parkowania. Zasady i wskaźniki dotyczące parkowania ustalone zostały w § 12 ust. 4 pkt 1. Natomiast odniesienie się do miejsc noclegowych wynika z wymogów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Międzyzdroje. Interpretacja tych ustaleń rzutowałaby na wszystkie plany na obszarze gminy uwzględniające ten zapis studium – uwaga bezprzedmiotowa.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi wraz z uzasadnieniem
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				6. uwzględniona	5. nieuwzględniona	<p>5. Zgodnie z § 15 ust. 3 pkt 1 w projekcie planu dla tego terenu został określony rodzaj zabudowy jako zabudowa śródmiejska. Definicja zabudowy śródmiejskiej wskazuje na to, że nie jest to rodzaj zabudowy lecz sposób ukształtowania przestrzeni i zasad jej zagospodarowania (vide § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). O ile zatem Wspólnota Mieszkańców BALTICUS nie sprzeciwia się co do zasady uznaniu zabudowy na działkach 80, 81 za śródmiejską, o tyle kwestionuje poprawność zapisu w projekcie planu. Zapis w projekcie planu został zapisany prawidłowo. W § 3 wyjaśniono wszelkie wątpliwości interpretacyjne zapisu dotyczącego "zabudowy śródmiejskiej". Nadmieniam się również, że mpzp docelowo ma za zadanie kształtowanie przestrzeni w przyszłości, a nie jedynie odtworzenie istniejącej zabudowy na danym terenie.</p> <p>6. Na terenie 2U-UT nie występuje zabudowa mieszkaniowa, a zatem nie ma możliwości utrzymania takiej funkcji dotychczasowej. Sprawdzono w ewidencji gruntów i budynków i faktycznie na działce nr 81 nie ma obecnie zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>7. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. a) dla terenu 2U-UT wprowadzono nieprawidłowe zapisy co do linii zabudowy od strony ul. Promenada Gwiazd. Linia ta bowiem przecina zabudowę istniejącą, a brak postanowień o linii zabudowy w razie wyłącznie rozbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej od strony Promenady Gwiazd. Niezgodność części opisowej i graficznej projektu. - W § 14. Uchwały widnieje zapis, że: "Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu". Plan nie dopuszcza rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy od strony ul. Promenada Gwiazd.</p> <p>8. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. a) dla terenu 2U-UT zapisy dotyczące wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki są bardzo nieprecyzyjne. Zapisy w tym zakresie powinny być jednoznaczne i zgodne ze Studium (zapisy na str. 112 Studium dotyczące zabudowy pierzejowej lub dwóch budynków w kształcie litery U są znacznie precyzyjniejsze niż projekt planu). W studium jest to intencja, natomiast plan nie może narzucać formy budynku o konkretnych kształtach – uwaga bezprzedmiotowa.</p> <p>9. Postanowienia § 15 ust. 3 projektu planu nie zawierają określenia gabarytów obiektów. Gabaryty obiektów w planowaniu przestrzennym odnoszą się do fizycznych wymiarów i wielkości budynków i/lub innych obiektów budowlanych oraz powierzchnię zabudowy, które określa się w mpzp przez takie parametry jak: wysokość, udział powierzchni zabudowy oraz wynikająca z przeliczenia tych wartości - intensywność i rodzaj i kształt dachu, Nadmieniam się również, że gabaryty obiektów są kluczowymi parametrami do kształtowania ładunku przestrzennego – uwaga bezprzedmiotowa.</p> <p>10. Postanowienia § 15 ust. 3 pkt 3 lit. c) i f) projektu planu w zakresie określenia wskaźnika powierzchni zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mają nic wspólnego z zachowaniem zasady ładunku przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 80 i 81 nie ma działek o wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 80%. W dotychczasowych decyzjach o warunkach zabudowy, wydawanych dla tych działek przez Gminę Międzyzdroje z analiz urbanistycznych wynikało, że w obszarze analizowanym (otoczenie działek 80 i 81) średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy nie przekracza 40%. Decyzje o warunkach zabudowy są wydawane na podstawie innych przepisów niż opracowanie mpzp. – uwaga bezprzedmiotowa</p> <p>11. Postanowienia § 15 ust. 3 pkt 3 lit. c) i f) projektu planu w zakresie określenia wskaźnika powierzchni zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2U-UT należy również uznać za niezgodne ze Studium. Wymogi ładunku przestrzennego wskazują na to, że powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 40 %, tak jak to wynikało z analiz urbanistycznych dla warunków zabudowy na ten teren. Ponownie podkreślić należy, że Decyzja WZ wydawana jest na podstawie innych przepisów, niż mpzp. Podkreśla się również, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje dla przedmiotowego terenu dopuszcza powierzchnię biologicznie czynną na poziomie min. 10%, co również uwzględnia projekt przedmiotowego mpzp.</p> <p>12. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. d) projektu planu wskaźniki intensywności zabudowy, w tym dla kondygnacji nadziemnych zostały określone nieprawidłowo i są zbyt wysokie. Zagadnienie to było podnoszone podczas wysłuchania publicznego w dniu 14 października 2024 r. Wskaźniki ponownie przeliczono - uwaga uwzględniona</p> <p>13. W projekcie planu w § 15 ust. 3 znajdują się dwa punkty oznaczone nr 3. - uwaga uwzględniona.</p> <p>14. W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 3, który dotyczy warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków na terenie 2U-UT brak jest ustaleń dotyczących wysokości zabudowy. Postanowienie to sprowadza się wyłącznie do określenia wysokości budynków, podczas gdy w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy mowa jest o maksymalnej wysokości zabudowy. - W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 4 wskazano wysokość zabudowy, jako warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków. Wysokość zabudowy stanowią budynki i budowle, plan precyzyjnie określa dopuszczalne wysokości obiektów przewidzianych na danym terenie elementarnym, jak również na terenie 2U-UT.</p> <p>15. W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 3, który dotyczy warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków na terenie 2U-UT należy również</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi wraz z uzasadnieniem
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
					nieuwzględniona	<p>zakwestionować dopuszczenie zabudowy o wysokości do 35 m n.p.t. Obecnie budynek Wspólnoty Mieszkaniowej na działce nr 299 ma niezakłócony widok na morze ponad obecną zabudową na terenie działek nr 80 i 81. Dopuszczenie zabudowy na terenie działek o nr 80 i nr 81 o wysokości praktycznie równorzędnej z budynkiem już istniejącym na działce nr 299 (tj. do 35 m n.p.t.), będzie zatem miało bezpośredni wpływ na istniejącą zabudowę na działce o nr 299 i na wykonywanie przez współwłaścicieli działki nr 299 i właścicieli lokali na tej działce prawa własności nieruchomości w dotychczasowy sposób. Uzasadnienie projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek odniesienia co do celowości zwiększenia wskaźników wysokości zabudowy na działkach nr 80 i 81 obręb 20 Międzyzdroje, w stosunku do średnich wartości na terenach wokół tych działek.</p> <p>- Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie objętym w planie terenem elementarnym 2U-UT, m.in. dopuszcza zabudowę dla działek nr 80, 81, obręb 20, Międzyzdroje, od wysokości 25 m w kierunku punktu określającego wysokość 55 m (położonego na działce nr 257/2) lecz nie wyżej niż maksymalnie do 35 m. Natomiast działka nr 299 w obecnie obowiązującym studium dopuszcza zabudowę do 40 m. Nadmieniam, że obecnie istniejąca zabudowa na działce nr 299, została zrealizowana na podstawie Decyzji WZ, a nie planu miejscowego. W związku z powyższym ustosunkowując się do ww. uwagi należy wskazać, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obowiązujące przepisy prawa, w tym ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy prawa cywilnego, nie przyznają właścicielom nieruchomości prawa do ochrony istniejącego widoku (np. na morze, panoramę miasta). Tym samym nie istnieje prawna podstawa do kwestionowania inwestycji wyłącznie z tego powodu, że może ona zasłonić widok z sąsiedniej działki. 2) Prawo własności gwarantuje właścicielowi korzystanie z nieruchomości w granicach wyznaczonych przez prawo (art. 140 Kodeksu cywilnego). Nie obejmuje ono jednak prawa do niezmienności otoczenia ani widoku, chyba że właściciel zawarł stosowną umowę z właścicielem sąsiedniej działki (np. służebność widoku) – co w tym przypadku nie miało miejsca. 3) Właściciele działki, którzy uzyskali decyzję o warunkach zabudowy (WZ), powinni mieć świadomość, że decyzje WZ wydawane są na podstawie istniejącego sąsiedztwa i nie gwarantują niezmienności otoczenia. Teren w pierwszej linii od morza (na dz. 80 i 81) w momencie wydania decyzji WZ mógł być niezabudowany lub zabudowany zabudową niską, ale jego zagospodarowanie było przewidziane w dokumentach planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. 4) Zgodnie z ww. studium, dla dz. 80 i 81 przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy wysokiej. Oznacza to, że intencją gminy jest urbanizacja tego obszaru zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju, a co za tym idzie inwestorzy działek zlokalizowanych dalej od linii brzegowej muszą liczyć się z możliwością realizacji zabudowy w tej formie. 5) Właściciele działek w pierwszej linii od morza np. dz. 80 i 81 mają takie same prawa do korzystania ze swojej nieruchomości, jak właściciele działek położonych dalej. Nie można im ograniczać możliwości zabudowy tylko dlatego, że ktoś inny korzysta obecnie z korzystnego widoku. Byłoby to naruszeniem zasady równości wobec prawa i prawa własności. <p>Mając na uwadze powyższe nie ulega wątpliwości, że projektowane rozwiązania planistyczne dla terenu oznaczonego jako 2U-UT powinny zostać poddane daleko idącej weryfikacji, a ich zakres jest tego rodzaju, że procedura planistyczna powinna być powtórzona, na podstawie art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>- Podsumowując rozpatrzenie uwag jw. Nadmieniam również, że art. 19 ustawy opizp odnosi się do kompetencji Rady Miasta, czyli rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag w sposób inny niż zaproponował to burmistrz Miasta, a nie do rozpatrzenia uwag na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy opizp.</p>

§ 4. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu w dniach **od 25 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r.** wniesiono w ustalonym terminie, tj. **do dnia 2 lutego 2026 r.** 15 często wieloaspektowych uwag, zgodnie z wykazem zamieszczonym w § 6 niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 5. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 19 lutego 2026 r.

§ 6. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	16.01.2026 r.	Monika J.	Dz. 83/4 i dz. 82/3, Międzyzdroje 20 ZP-KOG	Uwzględniona		Prośba o uwzględnienie przejazdu do zaplecza nieruchomości przy Promenada Gwiazd 7 przez działkę nr 83/4 i dz. nr 82/3, obręb Międzyzdroje 20 - Uwaga Uwzględniona, gdyż Studium dopuszcza w ramach zasadniczej funkcji terenu określonej symbolem literowym i kolorem na rysunku studium, możliwą lokalizację (...) dróg/ulic układu obsługującego, parkingów (...) i innych elementów zagospodarowania terenu niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania.
2.	20.01.2026 r.	Sylwia K. Adam B.	3U-UG	1) Uwzględniona		1. Propozycja skrócenia terenu 3U-UG od strony północnej oraz dopuszczenie zabudowy z uwzględnieniem konieczności zapewnienia komunikacji pieszej pomiędzy terenem 1ZP i 2 ZP [jak w projekcie] oraz dodać możliwość lokalizacji sanitariatów (WC), - Uwaga uwzględniona, odsunięto nieprzekraczalne linie zabudowy o 19,5 m w kierunku południowo-wschodnim, jednak zasięg terenu 3U-UG na rysunku planu pozostaje bez zmian z uwagi na konieczność zachowania zgodności ze Studium, Podkreślić należy, że wrysowana linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną do której budynki nie muszą przylegać, w związku z powyższym dodano możliwość komunikacji pomiędzy terenem 1ZP i 2ZP w poziomie terenu. 2. konieczność zachowania ogólnodostępnego ciągu pieszego w kierunku plaży. - Uwaga uwzględniona do § 15. ust. 6 pkt 2 lit. a dodano, aby nie było wątpliwości zwrot cyt.: "z zachowaniem przejścia pieszego o szerokości 6,0 m w kierunku plaży". 3. Na terenie 3U-UG należy dopuścić lokalizację sanitariatów (WC).- dopisano w §15 ust.6 lit. f o treści "dopuszcza się lokalizację sanitariatów niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy"
			1ZP i 2ZP	1.Częściowo uwzględniona		1. Punkt 2e - zakaz zabudowy, z dopuszczeniem elementów zagospodarowania terenu typu: pergole, bramy, fontanny, struktury przestrzenne [np. zbierające wodę], zadaszenia, - Uwaga częściowo uwzględniona poprzez uszczegółowienie, że chodzi o zakaz realizacji zabudowy kubaturowej. Informuje się również, że wszelkie elementy małej architektury takie jak pergole, fontanny, ławki itp. obecnie nie powinny być zapisywane w planach miejscowych, gdyż ustawodawca przerzucił tę kwestię na uchwały krajobrazowe, jednak z uwagi na konieczność zachowania tożsamości planu z projektem Unijnym pt.: "Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje" dopisano dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury bez doprecyzowywania ich rodzaju i parametrów. 2. Punkt 2 h - wykreśliłabym, ponieważ wyklucza możliwość realizowania ścieżek i placów w poziomie terenu i na terenie , chodzi o możliwość wytyczania ciągów pieszych w istniejącym terenie bez konieczności budowy konstrukcji i wynoszenia ciągów ponad teren uwaga bezprzedmiotowa, gdyż w tym samym punkcie w lit k) oraz i) dopuszczone są zarówno place jak i ścieżki w poziomie terenu. 3. Rozdział 10. par.13 punkt 3 podpunkt 5 - wykreśliłabym "pod jezdniami" uwaga bezprzedmiotowa, gdyż w tym samym dziale w pkt. 9 dopuszczone jest prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne. Natomiast zapis dla terenów 1ZP i 2ZP w pkt 2 lit f) dopuszcza w razie potrzeby posadowienie infrastruktury technicznej, a więc w tym również zbiorników retencyjnych. Jednak do projektu Uchwały dopisano cyt. "dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym podziemnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe"
			ZP-KOG 1ZP 3U-UG 2ZP	Uwzględniona		Generalnie należy dostosować o ile to możliwe zapisy projektu planu do projektu "Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje".
3.	26.01.2026r. Tristan Belter	Tristan Belter Radny Rady Miejskiej	Całość Planu	2.1. Uwzględniona 2.2.Uwzględniona 3. Uwzględniona 4.1.Uwzględniona	1.Nieuwzględniona	1. Wniosek o usunięcie w § 5 ust. 1 pkt 4 proj. MPZP wyraz „odrębnych”, a „rozporządzenia” zapisanie małą literą Wskazane rozporządzenie stanowi przepis odrębny, a zapisane jest wielką literą, ponieważ jest to nazwa własna konkretnego rozporządzenia. Po spotkaniu Komisji Rady Miejskiej z Burmistrzem Międzyzdrojów postanowiono o pomniejszeniu granic opracowania projektu planu o tereny 1U-UT i 2U-UT, co jednocześnie skutkuje usunięciem zapisu dotyczącego występującego w § 5 ust. 1 pkt 4 proj. MPZP Promenada Wschodnia. 2.1 Wniosek aby, w § 9 ust. 1. wyrazy „opisane w § 6 ust. 1 — ust.3” zastąpić wyrazami „opisane w § 6 ust. 1-3”. 2.2 Wniosek aby, w § 9 ust. 8 pkt 5 skorygować odesłanie do zakazu, tak adresowany przepis nie istnieje Odesłanie do pkt 3 nie jest błędne, wynika z ustaleń z odpowiednim organem, usunięto w odesłaniu zwrot „ust. 5” ponieważ wskazany przepis jest w tym samym ustępie 8. 3. Wniosek aby, w § 11 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 pkt 3 doprecyzować, o jaki rejestr dla terenów opisanych w tych przepisach chodzi autorowi projektu Treść zapisu jest cytatem z uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, a Konserwatorowi niewątpliwie chodziło o tereny wpisane do rejestru zabytków, zatem wyraz „wpis” dotyczy czynności wpisania do tegoż rejestru zabytków. 4.1 Wniosek aby, w § 12 ust. 2 oraz ust. 4 pkt 1 lit, a poprawić formę fleksyjną, zgodnie z intencją autora projektu, odpowiednio wyrazów „drogi wymienioną w ust. 1...” oraz „I stanowisko na każde 3 miejsc noclegowych...”. Skorygowano liczbę pojedynczą drogi oraz zwrot: „1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w obiektach świadczących usługi turystyczne oraz w hotelach i pensjonatach”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				4.2. Częściowo uwzględniona		4.2. Wniosek aby w § 12 ust. 4 pkt 3 usunąć wyrazy po wyrazie „tarasem” albo jeżeli autor proj. planu chce pozostawić opcję bilansowania miejsc postojowych na stropie garażu podziemnego dla terenów el. innych niż ZP-KOG, to proponuje się dodać wyłączenie dopuszczenia bilansowania miejsc na płycie stropowej garażu podziemnego dla terenu ZP- KOG. Wnoszący uwagi zaznacza, że bilansowanie obowiązkowych miejsc postojowych na stropie podziemnego garażu, w związku z postanowieniami § 15 ust. 13 proj. MPZP oznacza de facto dopuszczenie stworzenia na tym terenie parkingu na powierzchni terenu (do ok. 70% powierzchni terenu). Jest to rozwiązanie niedopuszczalne dla powierzchni ok. 2500 m ² zlokalizowanej w rozrywkowej i reprezentacyjnej części Międzyzdrojów. Jakikolwiek garaż podziemny powinien swoją infrastrukturą przede wszystkim pozostawać w możliwie maksymalnym technicznie zakresie pod powierzchnią gruntu, szczególnie gdy idzie o reprezentacyjną część miasta Powyższy zapis dotyczy wszystkich terenów elementarnych z istniejącą lub planowaną zabudową i określa sposób kształtowania polityki parkingowej, natomiast sposób bilansowania miejsc postojowych dla terenu 1U-UT na terenie ZP-KOG zapisany jest w przepisach szczegółowych. Natomiast sugestia wnioskodawcy, jakoby na stropie terenu ZP-KOG mogły być realizowane jakiegokolwiek miejsca postojowe jest sprzeczny z przeznaczeniem terenu, jakim jest: „tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, zrealizowanego poniżej powierzchni terenu” powyższy zapis nie dopuszcza na tym terenie realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne. Dodano do terenu ZP-KOG zapis o treści „zakazuje się realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne.”
				4.3. Uwzględniona		4.3. Wniosek aby w § 12 ust. 4 pkt 5 wyraz „ulicy” zastąpić wyrazem „drogi” zgodnie z nomenklaturą prawną (por. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych [Dz.U. z 2022 r. poz. 1518; z 2025 r. poz. 1352]. W związku z powyższą uwagą, konsekwentnie w całej uchwale zamieniono słowo "ulic" na "dróg".
				4.4. Uwzględniona		4.4. Wniosek aby w § 12 ust. 8 proponuje się sprostować odesłanie w wyrazach „o której mowa w ust. 6”. Zmieniono odesłanie do ust. 6 na odesłanie do ust. 7
					5. Nieuwzględniona	5. Wniosek aby w § 13 ust. 6 określić, że stacje transformatorowe muszą być lokalizowane w sposób niewidoczny z ulicy Promenada gwiazd, nieinwazyjny i nie rażący w krajobraz. Zastrzeżenie to powinno dotyczyć szczególnie największych kubaturowo terenów elementarnych. Najlepiej, aby stacje były wbudowane w bryłę budynku lub podpiwniczenie. Plan dopuszcza realizację trafostacji wbudowanych oraz małowabarytowych. Proponowany zapis jest zbyt daleko idącym ograniczeniem dla gestora sieci.
				6. Uwzględniona		6. Wniosek aby Wyrazy „Rozdział 12”, „Rozdział 13”, „Rozdział 14” i „Rozdział 15” oznaczające jednostki systematyzacyjne proj. zastępuje się wyrazami „Rozdział 1” i odpowiednio w kolejności zgodnie z § 62 ust. 2 pkt 1 rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283)
					7.1. Nieuwzględniona	7. 1 . Teren UT. Wniosek aby Ograniczyć wysokość zabudowy do obecnej wysokości budynku, z wyl. wskazanych w § 15 ust. 1 pkt 3 lit. a pomieszczeń Obecnie budynek (wg pomiarów geodezyjnych) ma wysokość wyższą niż dopuszcza studium, stąd wskazanie 20 m, natomiast zapis pkt. 3 lit b dopuszcza w przypadku przebudowy i rozbudowy utrzymanie istniejącej wysokości budynku. 7. 2 . Wniosek aby sprostować oznaczenie § 15 ust. 1 pkt. 3 (zdublowany pkt 3) Przenummerowano ponownie od pkt. 3.
				7.2. Uwzględniona		
				8. Uwzględniona		8. Teren 1U-UT. Wniosek aby w § 15 ust. 2 pkt 3 lit. a tiret drugie sprostować określenie terenu „1KKP” do zgodnego z załącznikiem graficznym proj. MPZP. Skorygowano z KPP na KKP. - Ostatecznie Decyzją Rady Miejskiej teren 1U-UT wycięto z granic opracowania planu.
					9.1. Nieuwzględniona.	9 .1. Teren 2U-UT. Wniosek o ograniczenie parametrów zabudowy ściśle do treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu znak PPZ.6730.7.720.2013.SJ. Zaznaczam, że zarówno historyczny charakter ulic, jak i zabudowy oraz walory krajobrazowe gminy Międzyzdroje (chronione m.in. w ramach OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”) stoją w sprzeczności z intensywną, wielopiętrową i nowoczesną zabudową w rejonie ul. Promenada gwiazd (powyżej 20 m). O ile można sobie wyobrazić projektowanie nowoczesnej dzielnicy Międzyzdrojów na ich obrzeżach, w strefie nie mającej tak znaczącego rysu historycznego, tak zabudowa w centralnej części międzyzdrojskiej Promenady zasługuje na wyjątkowy i klasyczny, wpasowujący się w historię architektoniczną i krajobraz charakter. Organ odpowiedzialny za wydanie wskazanej decyzji wywołał w ten sposób ryzyko powstania kolejnego zarzewia konfliktu urbanistycznego między Mieszkańcami gminy, jak i samych budynków postronnych, czemu dowodzi chociażby stanowisko jednej ze Wspólnot, przedstawione w poprzedniej turze uwag do niniejszego MPZP. Decyzję tę należy uznać za błędną, nie ważoną interesem społecznym, a procedurę jej wydania za przykrą z perspektywy społeczeństwa obywatelskiego, któremu nie zapewniono udziału w postępowaniu na zasadach analogicznych do tych, występujących przy aktach planistycznych (np. MPZP, plan ogólny itd.) Uwaga odnosi się do decyzji a nie do planu, ponadto wnioskodawca przywołuje decyzję z 2013 roku, podczas gdy w 2018 roku przyjęto nowe studium, a w 2021 zmianę studium m in. dla przedmiotowego terenu, którego to ustalenia plan musi uwzględniać, a nie decyzji WZ. - Ostatecznie Decyzją Rady Miejskiej teren 2U-UT wycięto z granic opracowania planu.
				9.2. Uwzględniona		9.2. W zakresie wymogów komunikacyjnych usuwa się obsługę w ramach 1KPP — teren nie znajduje się w zasięgu tego terenu. Usunięto odniesienie do terenu 1KPP

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				11. Częściowo uwzględniona	<p>10.1. Nieuwzględniona</p> <p>10.2. Nieuwzględniona</p> <p>12. Nieuwzględniona</p>	<p>10.1. Dla terenu 2U-UG Ogranicza się PZ do max. 40%, PBC min. 30%. Wysokość budynku limituje się do 10.5 m albo pozostawia na dotychczasowym poziomie 9 m (por. MPZP z 2011 r.), mając na celu (zastrzegając w obecnym proj. MPZP) ograniczenie kubatury do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopasowuje się do ww. parametrów wskaźnik WIZ.</p> <p>- obecne zapisy były przedmiotem wcześniejszego rozstrzygnięcia uwag.</p> <p>10.2. Dla terenu 2U-UG W przypadku dachów niekonwencjonalnych usuwa się wszystkie wskazane materiały dachu (w szczególności blachę łączoną na rąbek stojący). Należy dodać takie materiały, które będą spójne (albo przynajmniej nie będą istotnie odbiegające, np. nie będą typowo nowoczesne) z materiałami konstrukcyjnymi budynku zabytkowego położonego w pobliżu terenu el. 21J-UG (1U-UG). Jeśli zdaniem autora planu dopasowanie dachu niekonwencjonalnego do stylu zabudowy zabytkowej na terenie el. 111)-1.1G jest niemożliwe, wnioskodawca wnosi o usunięcie dopuszczalności tej formy dachu na terenie el. 2U-UG.</p> <p>Powyższe zmiany są uzasadnione dotychczasowym charakterem zabudowy położonej od strony plaży w tym rejonie ul. Promenada gwiazd, jak i lokalizacją budynku zabytkowego o wysokich walorach architektonicznych i wizualnych obok przedmiotowego terenu elementarnego. Dopuszczenie przez projektodawcę tak dużego % PZ w ustalonych na załączniku graficznym granicach (nieprzechr. linia zabudowy) doprowadzi, po raz kolejny w Międzyzdrojach, do powstania sprzeczności w ładzie przestrzennym. Założenia projektodawcy odnośnie do terenu el. 2U-UG są niezgodne ze wskazanymi w ust. 9.1. wartościami chronionymi w ramach OKK (tj. kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej), jak i niezgodne z normą prawną kierunkową nałożoną na projektodawcę w ustawie o planowaniu przestrzennym, określonej w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a, 2 i 4 ustawy. Należy zauważyć, że projektodawca przewidział znaczące zwiększenie powierzchni zabudowy kosztem powierzchni biologicznie czynnej, co nie znajduje, zdaniem wnioskodawcy, racjonalnego uzasadnienia, biorąc pod uwagę ważony interes prywatny względem interesu publicznego, w tym prawo społeczeństwa do ochrony środowiska oraz obowiązek ochrony tegoż przez władze publiczne (por. art. 74 ust. 2 Konstytucji RP). Stanowisko wnioskodawcy jest też wspierane przez fakt nałożenia na organy władzy publicznej obowiązku kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju (patrz art. 5 in fine Konstytucji RP), co podkreśla także ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 1 in fine</p> <p>Postanowienia planu dla terenu el. 2U-UG odbiegają też dalece od ustaleń poprzedniej wersji planu z 2011 r., pomimo, że obecną zmianę planu zagospodarowania terenu Promenady wschodniej (tj. niniejszą) projektodawca uzasadnia realizacją celu w postaci: wpisywania nowoprojektowanej zabudowy „...w istniejący krajobraz bardziej korzystnie, niż zabudowa projektowana na podstawie obecnie obowiązującej zmiany planu z 2011 r.” (por. s.59 akapit 12 pkt 2 Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby procedowania planu). Na powyższych podstawach wnioskodawca wnosi jw.</p> <p>- obecne zapisy były przedmiotem wcześniejszego rozstrzygnięcia uwag.</p> <p>11. Dla terenu 3U-UG Ogranicza się udział powierzchni zabudowy do max. 40% pow. działki budowlanej. Podwyższa się, zgodnie z poprzednim planem (MPZP z 2011 r.), PBC do wskaźnika min. 35% (wzrost o 5% wg poprzedniego MPZP). Obniża się wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji (analogicznie do pawilonów handlowych budowanych na Promenadzie zachodniej przy ul. Wesołej) — max. wysokość 7.5m. Dostosowuje się WIZ do wysokości 2 kondygnacji przy podanych parametrach, jeśli jest to konieczne dla racjonalności ww. założeń wnioskodawcy. Dopuszcza się tarasy na dachu/stropie budynków, służące prowadzeniu usług handlu, usług gastronomii itp. Usuwa się funkcję wynajmu pokoi. Zabudowa terenu el. 3U-UG powinna być wysoce reprezentatywna, estetyczna. Może być projektowana w stylu współczesnym ze względu na otoczenie terenu el. (tereny zieleni, wysoka intensywna zabudowa od strony miasta, w tym nowoczesne budynki). Należy wprowadzić wymóg spójnej kolorystyki elewacji, ujednolicone pokrycie połaci dachów, co przyczyni się do stworzenia porządku i harmonii przestrzennej. Należy rozważyć koncepcję zlokalizowania toalet publicznych w granicach terenu el. 3U-UG.</p> <p>Zdaniem wnioskodawcy zejścia na plażę powinny pozostawać spokojne i klimatyczne. Wysoka, trzykondygnacyjna konstrukcja zdominowałaby krajobraz pobliskich wydm i zieleni. Na promenadzie wschodniej jest znacząco mniej przyplażowych usług świadczących gastronomię. Wydaje się, że teren (patrzac na obecnie prowadzone dzierżawy) jest atrakcyjny dla tej funkcji. Co więcej, zdaniem wnioskodawcy, tworzenie kolejnych punktów służących noclegowi turystów tak blisko pasa technicznego oraz wydm nie jest słuszne. Należy pamiętać, że zawsze wiąże się to z lokalizacją nowych miejsc postojowych w granicach terenu el., co otwiera ten odcinek na ryzyka zintensyfikowanego ruchu pojazdów (w pobliżu pasa technicznego i wydm).</p> <p>Wnioskodawca uzasadnia swoje stanowisko dbałością o zrównoważony rozwój (przywrócenie zbalansowanych parametrów PZ i PBC) oraz walory krajobrazowe i estetyczne. Jednocześnie stworzenie przestrzeni parkowej (tereny ZP wokół) z terenem realizującym wskazane przez wnioskodawcę funkcje, przyczyni się do poprawy ład przestrzennego. Idąc dalej wpisuje się to także w obecną politykę przestrzenną gminy. W pozostałym zakresie odnośnie do parametrów wysokości, WIZ oraz PZ — patrz uzasadnienie dla uwag do terenu el. 2U-UG. Wnioskodawca uzasadniając maimy wskazuje także na wcześniej przywołane normy prawne kierunkowe ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>Teren gminny, obniżenie parametrów nie wymaga wyłożenia ani uzgodnienia. Wprowadzano korektę zapisu: „dostosowując linie zabudowy do projektu Unijnego "Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje" i ustalając tym samym udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 27% powierzchni działki budowlanej oraz dopuszczono podział na dwie działki budowlane i wydzielenie przejść pieszych.</p> <p>12. Dla terenu 4U-UG ogranicza się wysokość zabudowy do wysokości najwyższego budynku obecnie istniejącego. W zakresie dachów stromych usuwa</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				15. Częściowo uwzględniona	13. Nieuwzględniona 14. Nieuwzględniona	<p>się pokrycie dachów materiałami w odcieniach czerwieni i brązu.</p> <p>Uzasadnieniem zmian jest obecne zagospodarowanie terenu oraz fakt, że w otoczeniu przedmiotowego terenu dominują budynki nowoczesne, o dachach płaskich. Brak jest w pobliżu budynków mających czerwone, brązowe i ogólnie rzecz biorąc strome pokrycie dachów. Z tego względu pokrycie dachu powinno powstawać mało charakterystyczne, stonowane i wpasowujące się w charakter obecnej okolicznej i położonej na tym terenie zabudowy.</p> <p>13. Dla terenu 1RA. Analogicznie jak w poprzednim ust. usuwa się odcienie czerwonych i brązowych materiałów służących do pokrycia dachu. Celem powinna być spójna i stonowana zabudowa.</p> <p>14. 2RA Ustala się PZ odpowiednią do realnego udziału powierzchni zabudowy (teren jest niemal w całości w trakcie inwestycji polegającej na zabudowaniu kompleksem apartamentowym). Jeżeli faktyczna PZ wynosi obecnie 60% - pozostawia się bez zmian.</p> <p>- studium nie pozwala na wskazanie większej intensywności</p> <p>15. Dla terenu ZP-KOG Zmniejsza się radykalnie powierzchnię zabudowy działki z max. 90% do max. 25%. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych ani ich tworzenia na stropie (powierzchni) garażu podziemnego. Ustala się min. PBC na poziomie 50%. Na powierzchni powinno przewidywać się wyłącznie konieczną, najmocniej uzasadnioną (pozostała wprowadzona w grunt) infrastrukturę garażu, w tym wjazd i wyjazd z garażu wyłącznie od strony drogi głównej (KDD), ew. klatki etc. Ew. stacja transformatorowa powinna być lokalizowana z dala od strony ul. Promenada gwiazd, a najlepiej wbudowana w garaż podziemny. Na powierzchni wnioskodawca wnioskuje o utworzenie terenów zielonych, zgodnie zresztą z głównym przeznaczeniem terenu elementarnego. z dopuszczeniem usług handlu i gastronomi od strony zachodniej terenu el. — wzdłuż wejścia na plażę (1KPP). Teren ten należałoby, zdaniem wnioskodawcy, określić na załączniku graficznym. Powstała zabudowa od strony zachodniej powinna być możliwie estetyczna, wpasowująca się w charakter planowanych wokół inwestycji. Docelowo można przewidywać, że byłaby to przestrzeń zastępująca obecne zagospodarowanie terenu oznaczonego w planie znakiem 1U-UT, mając jednak na uwadze, że nowe zagospodarowanie na terenie ZP-KOG powinno być nowoczesne, estetyczne i wizualnie atrakcyjne, charakteryzujące się cechami spójnymi dla zabudowy otaczającej ten teren elementarny. Projektodawca powinien określić w planie max. wysokość zabudowy nadziemnej. Zdaniem wnioskodawcy nie powinna ona przekraczać wysokością 6-7.5m. W związku z ustaleniem zabudowy na powierzchni należy dopasować parametr WIZ w zgodzie z planowaną wysokością i PZ terenu elementarnego.</p> <p>Jako wnioskodawca pragnę zauważyć, że teren ZP-KOG jest na tę chwilę terenem w większości zaniedbanym, niezagospodarowanym oraz nie zmodernizowanym. Można go wykorzystać jako przestrzeń rekreacyjną, usługową i zabezpieczającą potrzeby parkowania w tej części miasta (pod ziemią). Nie należy jednak pod żadnym pozorem tworzyć de facto parkingu na powierzchni terenu ZP-KOG, do czego sprowadza się przedstawiona wersja projektu przedstawiona przez projektodawcę. Zaskodziłoby to estetyce i ładowi przestrzennemu tego terenu. Pola tym założeniem funkcji garażu podziemnego planowanego na tym terenie. powinno być właśnie umieszczenie wszelkich miejsc postojowych pod ziemią.</p> <p>- ustalenia planu dla terenu: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego, zrealizowanego poniżej powierzchni terenu – te zapisy nie dopuszczają parkingu naziemnego ponadto wskaźniki zabudowy wskazano wyłącznie dla kondygnacji podziemnej, zatem na tym terenie nie przewiduje się żadnych obiektów naziemnych, za wyjątkiem obudowy szybu windowego i klatki schodowej prowadzącej do parkingu podziemnego (dla nadziemnej, części obiektu dodano parametry dopuszczalnej wysokości i maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnej), czyli położonego w całości poniżej poziomu terenu.</p> <p>- Dodano do terenu ZP-KOG zapis o treści „zakazuje się realizacji miejsc postojowych innych niż podziemne”</p> <p>- Dodano do terenu ZP-KOG zapis o maksymalnej intensywności zabudowy nadziemnej do 0.1 i maksymalnej wysokości do 5,0 m n.p.t.,</p> <p>16. W § 15 ust. 14 pkt 2 Usuwa się wyrazy „pkt. 2”, w odesłaniu w zakresie tego samego punktu wyliczenia wystarczy podanie odpowiedniej litery. lit. c.</p> <p>- Wykreślono „pkt. 2” pozostawiając "lit. c".</p> <p>17. Uwaga dla całego aktu planu: Dla planowanych inwestycji (szczególnie w zabudowie śródmiejskiej) należy stworzyć w projekcie planu miejscowego postanowienie o obowiązku stosowania materiałów i produktów budowlanych o wysokiej jakości, charakterze reprezentacyjnym itp. Wnioskodawca dotychczas nie dostrzegł takiego postanowienia w projekcie planu.</p> <p>- Postanowienie o obowiązku stosowania materiałów i produktów budowlanych o wysokiej jakości, charakterze reprezentacyjnym. Zastosowany zwrot "o wysokiej jakości, charakterze reprezentacyjnym" jest niemierzalny i byłby trudno identyfikowalny dla Organu Starostwa, gdyż dla jednej osoby może być pewien element reprezentacyjny, a dla drugiej osoby niekoniecznie, to samo dotyczy zwrotu wysokiej jakości.</p>
4.	27.01.2026	Tadeusz R.	dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1. Uwzględniona 2. Częściowo uwzględniona		<p>1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - niespójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m.</p> <p>2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię.</p> <p>- wprowadzono zapis: "dopuszcza się zachowanie wzdłuż granicy terenu 1RA dojścia z możliwością przejazdu o szerokości min. 2,5 m do terenu 3RA".</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
5.	27.01.2026	Sokół.S.C. Bożena Sokół, Rafał Sokół ul. Kolejowa 46, 72-500 Międzyzdroje	4U-UG 1ZP		Nieuwzględniona 1. Nieuwzględniona 2. Nieuwzględniona	Zastosować akcent architektoniczny o wysokości do 16 m n.p.t. na powierzchni do 25% pow. zabudowy (zgodnie ze studium dla tego terenu) <u>Ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpływałoby na ład przestrzenny.</u> 1. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy garaży podziemnych. 2. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy podziemnych pomieszczeń rekreacyjno-sportowych. <u>Terren 1ZP stanowi zgodnie ze Studium "Tereny zieleni parkowej - Istniejące – do dalszego użytkowania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska (...)", studium, co prawda dopuszcza jako uzupełniające zagospodarowanie terenu z możliwością urządzenia i wyposażenia na potrzeby kultury, sportu i rekreacji oraz budowę parkingów podziemnych, ale nie w każdym miejscu jest to uzasadnione tym bardziej, że na terenie sąsiednim zaprojektowano duży parking podziemny. Ze względu na konieczność uzgodnienia planu z RDOŚ i UMS w niniejszym planie dopuszczono parkingi podziemne jedynie w tych miejscach, w których były one dopuszczone w dotychczas obowiązującym planie.</u>
6.	29.01.2026	Sokół.S.C. Bożena Sokół, Rafał Sokół ul. Kolejowa 46, 72-500 Międzyzdroje	4U-UG		Nieuwzględniona	Zastosować akcent architektoniczny o wysokości do 16 m n.p.t. na powierzchni do 25% pow. zabudowy (zgodnie ze studium dla tego terenu). <u>Ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpływałoby na ład przestrzenny.</u>
7.	29.01.2026	Sokół.S.C. Bożena Sokół, Rafał Sokół ul. Kolejowa 46, 72-500 Międzyzdroje	1ZP		1. Nieuwzględniona 2. Nieuwzględniona	1. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy garaży podziemnych. 2. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy podziemnych pomieszczeń rekreacyjno-sportowych. <u>Terren 1ZP stanowi zgodnie ze Studium "Tereny zieleni parkowej - Istniejące – do dalszego użytkowania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska (...)", studium, co prawda dopuszcza jako uzupełniające zagospodarowanie terenu z możliwością urządzenia i wyposażenia na potrzeby kultury, sportu i rekreacji oraz budowę parkingów podziemnych, ale nie w każdym miejscu jest to uzasadnione tym bardziej, że na terenie sąsiednim zaprojektowano duży parking podziemny. Ze względu na konieczność uzgodnienia planu z RDOŚ i UMS w niniejszym planie dopuszczono parkingi podziemne jedynie w tych miejscach, w których były one dopuszczone w dotychczas obowiązującym planie.</u>
8.	29.01.2026	Zakład Budowlany "Siemaszko" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lesław Siemaszko Prezes Zarządu Spółki. ul. Księcia Wacława I 27D/1 71-667 Szczecin	1U-UT, ZP-KOG	Uwzględniona w zakresie <u>wyłączenia terenu 1U-UT z procedowania</u>		Obecnie działka nr 257/2 w obrębie 20 Międzyzdroje przy ul. Promenada Gwiazd 5 objęta jest planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętym uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. W oparciu m.in. o ustalenia zawarte w tymże planie miejscowym Spółka Zakład Budowlany SIEMASZKO sp. z o.o. w Szczecinie uzyskała decyzję znak: Boś.6740.421.2024.PK Starosty Kamieńskiego nr 111/2025 z dnia 6 maja 2025 r. o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usług hotelarsko-mieszkaniowych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami zewnętrznymi przy ul. Promenada Gwiazd 5 w Międzyzdrojach, na działce nr 257/2, obręb 20 Międzyzdroje. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 13 sierpnia 2025 r. znak: AP-2.7840.104.2025.MB(3). Pozwolenie na budowę jest ostateczne w administracyjnym toku instancji. Wszystkie miejsca postojowe zostały zaprojektowane na działce nr 257/2. Mając na uwadze powyższe w imieniu Spółki Zakład Budowlany SIEMASZKO sp. z o.o. w Szczecinie stanowczo sprzeciwiono się procedowanej zmianie planu miejscowego obejmującego działkę nr 257/2 , przyjętemu uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. Mając na uwadze powyższe w złożonej uwadze podkreślono, że procedowana zmiana w odniesieniu do planu miejscowego dla działki nr 257/2 nie jest konieczna i Gmina nie ma prawnego obowiązku przyjęcia tej zmiany, a co za tym idzie dopuszczalne jest wyłączenie działki 257/2 z procedury planistycznej , z jednej strony dlatego, że działka ta plan miejscowy już posiada, w przeciwieństwie do innych działek objętych projektem planu miejscowego Promenady Wschodniej, po drugie zaś dotychczasowy plan miejscowy obejmuje de facto wyłącznie działkę 257/2. Zaznaczono również, że od momentu uprawomocnienia się nowego miejscowego planu nie będzie można zmienić prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż będzie musiała ona być zgodna z procedowanym obecnie planem, który nie przewiduje funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie. Jednocześnie Spółka jest gotowa udzielić Gminie Międzyzdroje odpowiednich gwarancji co do tego, że Potencjalne przyszłe zmiany w zakresie inwestycji nic będą naruszać ustalonej dotychczas w pozwoleniu na budowę wysokości zabudowy oraz proporcji powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej. Zakład Budowlany SIEMASZKO sp. z o.o. gotów jest również zaakceptować taką modyfikację prac planistycznych w odniesieniu do działki nr 257/2, która będzie obejmowała odzwierciedlenie w nowym planie miejscowym parametrów zabudowy wynikających z obecnie posiadanego przez Spółkę pozwolenia na budowę tj. wysokości do 55 m, utrzymania funkcji mieszkaniowo-hotelowej . W piśmie wskazano również, że jest to zgodne z obowiązującym studium, <u>co jest nieprawdziwe, gdyż studium wskazuje na Funkcję:</u> 1) <u>"podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie</u>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
						<p>turystyczne (m. in. hotelowych, domów wypoczynkowych),</p> <p>2) dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym usług i urządzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, gastronomii, usług medycznych, usług publicznych (kultura i oświata),</p> <p>3) <u>dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej (z możliwością przebudowy, nadbudowy) z zakazem powiększania powierzchni zabudowy</u>.</p> <p><u>A obecnie funkcja mieszkaniowa na tym terenie nie występuje, co sprawdzono w tutejszym Urzędzie Miejskim w Międzyzdrojach.</u></p> <p>Spółka proponuje również, aby w ramach opisanych wyżej porozumieci i prac uregulować kwestię dotyczącą przyszłego zagospodarowania działek nr 82/1 i 83/4 (poprzednio 831) i zrealizowania odpowiedniej inwestycji przez Spółkę lub podmiot przez nią wskazany. z jednoczesnym przedłużeniem dzierżawy na 30 lat na dotychczasowych warunkach z możliwością wykupu po zrealizowaniu.</p>
9.	02.02.2026	Zakład Budowlany "Siemaszko" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lesław Siemaszko Prezes Zarządu Spółki. ul. Księcia Wacława I 27D/1 71-667 Szczecin <u>Składający Uwagę w imieniu ww. Zakładu Budowlany "Siemaszko":</u> Raca Prawny Krzysztof Kozłowski Kancelaria Radcy Prawnego ul. Królowej Korony Polskiej 24 70-486 Szczecin	1U-UT, ZP-KOG	Uwzględniona <u>w zakresie wyłączenia terenu 1U-UT z procedowania</u>	2. Nieuwzględniona	<p>1. <u>Przed wszystkim Spółka stanowczo żąda wyłączenia terenu oznaczonego na projekcie planu jako 1U-UT z dalszych działań planistycznych i odstąpienie od uchwalania nowego planu w tym zakresie.</u> Obecnie działka nr 257/2 w obrębie 20 Międzyzdroje przy ul. Promenada Gwiazd 5 objęta jest planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętym uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. W oparciu m.in. o ustalenia zawarte w tymże planie miejscowym Spółka Zakład Budowlany SIEMASZKO np. z o.o. w Szczecinie <u>uzyskała decyzję znak: Bos.6740.421.2024.PK Starosty kamieńskiego nr 111/2025 z dnia 6 maja 2025 r. o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usług hotelarsko-mieszkaniowych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami zewnętrznymi przy ul. Promenada Gwiazd 5 w Międzyzdrojach, na działce nr 257/2, obręb 20 Międzyzdroje. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 13 sierpnia 2025 r. znak: AP-2.7840.104.2025.MB(3). <u>Pozwolenie na budowę jest ostateczne w administracyjnym toku instancji.</u> Wszystkie miejsca postojowe zostały zaprojektowane na działce nr 257/2. Obecnie Gmina Międzyzdroje prowadzi jednak prace dotyczące nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach w zakresie m.in. terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1U-UT, obejmującego właśnie obszar działki nr 257/2. <u>Projekt planu przewiduje m.in. ograniczenie wysokości zabudowy do 55 m (wobec obecnie obowiązujących 150 m) oraz wyłączenie możliwości lokowania na terenie objętym nowym planem funkcji mieszkaniowej.</u> Mając na uwadze powyższe w imieniu Spółki Zakład Budowlany SIEMASZKO sp. z o.o. w Szczecinie <u>stanowczo sprzeciwiono się procedowanej zmianie planu miejscowego obejmującego działkę nr 257/2,</u> przyjętemu uchwałą nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. Mając na uwadze powyższe w złożonej uwadze podkreślono, że <u>procedowana zmiana w odniesieniu do planu miejscowego dla działki nr 257/2 nie jest konieczna i Gmina nie ma prawnego obowiązku przyjęcia tej zmiany, a co za tym idzie dopuszczalne jest wyłączenie działki 257/2 z procedury planistycznej,</u> z jednej strony dlatego, że działka ta plan miejscowy już posiada, w przeciwieństwie do innych działek objętych projektem planu miejscowego Promenady wschodniej, po drugie zaś dotychczasowy plan miejscowy obejmuje de facto wyłącznie działkę 257/2. Zaznaczono również, że od momentu uprawomocnienia się nowego miejscowego planu nie będzie można zmienić prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż będzie musiała ona być zgodna z procedowanym obecnie planem, który nie przewiduje funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie. <u>Jednocześnie Spółka jest gotowa udzielić Gminie Międzyzdroje odpowiednich gwarancji co do tego, że Potencjalne przyszłe zmiany w zakresie inwestycji nic będą naruszać ustalonej dotychczas w pozwoleniu na budowę wysokości zabudowy oraz proporcji powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej.</u> Jednocześnie z daleko idącej ostrożności poniżej przedstawiam zastrzeżenia do obecne procedowanego planu miejscowego dla Promenady Wschodniej w części dotyczącej terenu 1U-UT.</u></p> <p>2. Podtrzymuje się uwagę do § 12 pkt 4a projektu planu — <u>zamienić zapis „1 stanowisko dla 3 miejsc noclegowych” na 1 stanowisko postojowe dla 3 jednostek mieszkalnych lub hotelowych.</u> Projekt planu nadal posługuje się nieznanym w ustawie i niezdefiniowanym w planie pojęciem miejsc noclegowych. Brak zapisów co do sposobu realizacji miejsc do parkowania. <u>Dotychczas w uzasadnieniu nieuwzględnienia tej uwagi wskazano, że zasady i wskaźniki dotyczące parkowania wynikają z wymogów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Międzyzdroje.</u> Uwaga jest podtrzymywana, a dotychczasowe stanowisko Rady Gminy niczego w tym temacie nie wyjaśnia, jak również w żaden sposób nie wskazuje która część Studium uzasadniałaby przyjęcie proponowanego rozwiązania w planie. Żadna z charakterystyk obiektu budowlanego ustalana na podstawie projektu budowlanego nie obejmuje miejsc noclegowych, w konsekwencji czego jest to kryterium, które będzie nastrożać daleko idące wątpliwości w zakresie weryfikacji przez organ administracji architektoniczno — budowlanej zgodności projektu budowlanego ze studium.</p> <p>- <u>Ustosunkowując się do powyżej uwagi ponownie podkreśla się, że zgodnie z zapisami kierunków Studium uwarunkowań i kierunków</u></p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
						<p>zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenów oznaczonych symbolem UTH (w skład którego wchodzi działka nr 257/2 obręb Międzyzdroje 20) zapisanego na str. 112 tekstu jednolitego ww. Studium wskazuje się w zakresie miejsc do parkowania " <u>miejsca do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe</u>, co zostało przeniesione do zapisów projektu miejscowego planu.</p> <p>Podkreśla się również, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu muszą być niesprzeczne z obowiązującym Studium. Jeśli Studium narzuca konkretny przelicznik (1 miejsce na 3 miejsca noclegowe), to nie można w planie ustalić wskaźnika łagodniejszego ani zupełnie innego, który ignorowałby liczbę miejsc noclegowych wskazanych w ww. studium. Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 17 grudnia 2021 r. , zgodnie z § 4 pkt 6 nakazuje, aby w planie określić "minimalną liczbę miejsc do parkowania [...] w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową".</p> <p>Nowe przepisy dążą do standaryzacji, ale nie zakazują ustalania wskaźników w oparciu o jednostki specyficzne dla danej funkcji (jak miejsca noclegowe, liczba łóżek w szpitalu czy liczba uczniów w szkole).</p> <p>W związku z powyższym skoro Studium używa sformułowania "miejsca noclegowe", to w nowym miejscowym planie należy zachować tę nomenklaturę, natomiast, aby uniknąć problemów na etapie wydawania pozwolenia na budowę w obecnie sporządzanym projekcie planu, tj. w § 3. projektu uchwały (w tzw. słowniczku pojęć planu) doprecyzowano pojęcie miejsca noclegowego, przez które należy rozumieć, że: <u>"Ilekoć w uchwale jest mowa o miejscu noclegowym – należy przez to rozumieć łóżko stałe w obiekcie świadczącym usługi noclegowe, przeznaczone dla jednej osoby; w przypadku łóżek dwuosobowych, liczy się je jako dwa miejsca noclegowe"</u>.</p> <p>3. Podtrzymywany jest wniosek o doprecyzowanie zapisu „1 stanowisko na 20m² powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne" gdyż zapis nie uwzględnia przypadku, gdy usługa gastronomiczna jest ściśle związana z obiektem zamieszkania i obsługuje potencjalnie mieszkańców, dla których już są zapewnione miejsca postojowe, oraz nie precyzuje, czy powierzchnia użytkowa ma być liczona z zapleczem. Stanowisko Rady do dotychczasowej uwagi jest zupełnie niezrozumiałe, nie znajduje oparcia w Studium, ani w przepisach prawa. Celem wnioskodawcy jest zaś uwzględnienie w planie mniejszych wymagań w zakresie miejsc postojowych dla powierzchni usług gastronomicznych z uwagi na to, że jest oczywiste, że większość gości restauracyjnych będą stanowili mieszkańcy obiektu, dla których miejsca postojowe zaspokojone są na odrębnych zasadach.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi podkreślić należy, że zasady liczenia powierzchni użytkowej obiektu gastronomicznego w Polsce dla potrzeb projektu budowlanego liczone są na podstawie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Prawa budowlanego, 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, 3) Normy PN-ISO 9836:2015-12 (Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchni i kubatury). <p>4. Podtrzymywana jest uwaga do § 12 pkt 4c - "1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej biur i administracji" zdaniem wnioskodawcy jest nieprecyzyjne — należy jednoznacznie wykluczyć z powierzchni wymagającej miejsc postojowych takie powierzchnie jak recepcje, hole, kontuary i inne powierzchnie pomocnicze, nie będące samodzielnymi lokalami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi, za wyjątkiem powierzchni gastronomii jeżeli jest zorganizowana w częściach wspólnych.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi ponownie podkreśla się, że recepcja, generalnie nie jest zaliczana do części administracyjnej hotelu, a do części pionu operacyjnego, ponieważ jej podstawowym zadaniem jest obsługa gościa. Natomiast częścią administracyjną są np. pomieszczenia księgowości, dyrekcji, dział marketingu itp., które nie generują miejsc noclegowych. Hol natomiast jest powierzchnią komunikacyjną.</p> <p>5. W § 15 ust. 2 pkt 2 przywrócenie lit. a) w dotychczasowej treści i utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej i zmianę oznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt.2 oraz określenie stosunku powierzchni mieszkalnej do niemieszkalnej na poziomie wynikającym z obecnie posiadanego przez ZB SIEMASZKO sp. z o.o. pozwolenia na budowę tj.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. powierzchnia lokali mieszkalnych - 9 513,91 m² - czyli 57,34% powierzchni użytkowej, 2. powierzchnia lokali i pomieszczeń usługowych - 7 078,92 m² - czyli 42,66% powierzchni użytkowej. <p>Teren ma funkcję mieszkaniową, gdyż ona wynika z obecnie obowiązującego planu miejscowego dla tego terenu. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej nie jest jednoznaczne z utrzymaniem istniejącej zabudowy. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej oznacza priorytet dla przeznaczenia terenu pod cele mieszkalne, dopuszczając usługi towarzyszące (np. sklepy, przychodnie), podczas gdy utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej skupia się na zachowaniu fizycznej formy obecnych budynków, w tym gospodarczych. Funkcją to cel (użytkowanie), zabudowa to forma. Studium dopuszcza dla terenu UTH utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej, zaś teren 1U-UT posiada funkcję mieszkaniową wyznaczoną w obecnie obowiązującym planie</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				7. Częściowo uwzględniona 8. Bezprzedmiotowa	6. Nieuwzględniona	<p>miejscowym, w przeciwieństwie do terenu 2U-UT, który takiej funkcji nie posiada.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi podkreśla się, że zgodnie ze złożoną przez Pana uwagą, podczas pierwszego wyłożenia dla terenu 2U-UT, tutejszy Urząd sprawdził, na których terenach objętych projektem planu obecnie istnieje funkcja mieszkaniowa, którą należałoby utrzymać i w przypadku obu terenów zarówno 1U-UT i 2U-UT, funkcja mieszkaniowa nie występuje natomiast studium wskazuje na "Funkcje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie turystyczne (m. in. hotelowych, domów wypoczynkowych).</u> 2. <u>dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym usług i urzędzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, gastronomii, usług medycznych, usług publicznych (kultura i oświata),</u> 3. <u>dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej (z możliwością przebudowy, nadbudowy) z zakazem powiększenia powierzchni zabudowy".</u> <p>Podkreślić należy również, że zapisy obecnie obowiązującego planu nie stanowią podstawy do ich zachowania w obecnie sporządzanym projekcie planu, tym bardziej, że niektóre z nich np. funkcja mieszkaniowa jest sprzeczna z kierunkami obecnie obowiązującego Studium.</p> <p>6. Podtrzymywana uwaga do §15 ust. 2, pkt. 8 lit. b - w ustaleniu "konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 4, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z wykorzystaniem miejsc postojowych zrealizowanych w garażu podziemnym zrealizowanym na terenie elementarnym ZP-KOG wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym obiekcie" wykreślić zapis „wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w bilansie z miejsc postojowych zrealizowanych w tym obiekcie”. Sugerowane wykreślenie nie ma wpływu na powstanie budynku na terenie 1U-UT, natomiast sugerowany do wykreślenia zapis jest pozbawiony logiki, gdyż oczywistym jest, że nie będzie możliwości wcześniejszego korzystania z miejsc postojowych dla obiektu na ZP-KOG niż wówczas jak ten obiekt powstanie, może mieć znaczenie.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi ponownie podkreśla się, że wykreślenie ww. zapisu mogłoby prowadzić do sytuacji, że ten obiekt nigdy mógłby nie powstać.</p> <p>7. Na rysunku planu zwymiarować linię zabudowy od strony Promenady Gwiazd i przesunąć linię zabudowy na granicę terenu 1KPP. Uwaga podtrzymywana. Dotychczasowe stanowisko Rady jest zupełnie niezrozumiałe.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi linia zabudowy od strony Promenady Gwiazd jest na rysunku planu zwymiarowana, natomiast w przepisach szczegółowych dodano zapis umożliwiający połączenie podziemnego parkingu na terenie 1U-UT z podziemnym parkingiem na terenie ZP-KOG.</p> <p>8. Wprowadzenie zapisu o zabudowie śródmiejskiej dla terenu 1U-UT. Jest do zgodne z obecnie obowiązującym Studium.</p> <p>- Zgodnie z zapisem §15 ust. 2 pkt. 1 zabudowa śródmiejska od początku opracowania projektu planu jest uwzględniona na terenie 1U-UT.</p>
10.	02.02.2026	Wspólnota Mieszkaniowa BALTICUS przy ul. Promenada Gwiazd 14ABC 72-500 Międzyzdroje Składający Uwagę w imieniu ww. Wspólnota Mieszkaniowa BALTICUS : Raca Prawny Krzysztof Kozłowski Kancelaria Radcy Prawnego ul. Królowej Korony Polskiej 24 70-486 Szczecin	2U-UT		1. Nieuwzględniona	<p>1. Projekt planu miejscowego w zakresie § 6 ust. 18 i § 9 ust. 15 należy uznać za niezgodny z prawem i to w sposób istotnie naruszający art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 28 u.p.z.p. wobec przekroczenia zakresu dopuszczalnych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada nie posiada kompetencji do uregulowania materii dotyczącej poprzedzenia realizacji inwestycji budowlanych badaniami geologiczno-inżynierskimi.</p> <p>W § 6 jest mowa o badaniach geotechnicznych, a nie geologiczno-inżynierskich – uwaga wprowadza w błąd.</p> <p>W wyniku wyłączenia terenu 1U-UT i 2U-UT z granic opracowania planu - usunięto w § 9 ustępie 15.</p> <p>Nadmienia się jednocześnie, że w przypadku prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów na trudnym podłożu w bezpośrednim sąsiedztwie Morza Bałtyckiego dopuszczalne jest zawarcie wymogu realizacji zabudowy kubaturowej poprzedzonej badaniami geotechnicznymi oraz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p>Jest to szczególnie uzasadnione, a nawet wysoce wskazane, w sytuacji, przy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) budowie wysokich budynków o skomplikowanej konstrukcji i dużym obciążeniu, 2) projektowaniu kilku kondygnacji podziemnych, co wiąże się z głębokimi wykopami, 3) lokalizacji inwestycji blisko linii brzegowej Morza Bałtyckiego, co implikuje występowanie trudnych i złożonych warunków gruntowo-wodnych

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
						<p>(np. grunty słabonośne, wysoki i zmienny poziom wód gruntowych, ewentualne zagrożenie erozją).</p> <p>Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jest aktem prawa miejscowego i może określać szczegółowe warunki zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Mpzp powinien ustalać m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. <u>Wprowadzenie wymogów dotyczących badań i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej jest dopuszczalne i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego (zwłaszcza w tak wrażliwym obszarze, jak linia brzegowa).</u></p> <p>Nadmienia się również, że Prawo budowlane i rozporządzenia dotyczące geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych określają, kiedy wymagana jest Dokumentacja Badań Podłoża Gruntowego lub Dokumentacja Geologiczno-Inżynierska (zależnie od kategorii geotechnicznej obiektu: I, II lub III), natomiast budynki średniowysokie i wysokie o jednej, a tym bardziej kilku kondygnacjach podziemnych w bliskim sąsiedztwie morza niemal na pewno będą zaliczone do II lub III kategorii geotechnicznej (skomplikowane warunki gruntowe), co obliuguje do sporządzenia Dokumentacji Geologiczno-Inżynierskiej na podstawie prawa powszechnie obowiązującego. <u>Natomiast wprowadzenie tego wymogu do mpzp stanowi dodatkowe formalne potwierdzenie konieczności tych badań, uprzedzając lub wzmacniając regulacje wynikające z Prawa budowlanego i Prawa geologicznego i górniczego.</u></p> <p>Podkreślić należy również, że celem wprowadzania wymogów badań geotechnicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w mpzp służy przede wszystkim minimalizacji ryzyka budowlanego związanego z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) posadowieniem: gwarantuje odpowiedni dobór fundamentów do nośności i stateczności gruntu. 2) wodami gruntowymi: umożliwia prognozę zmian poziomu wód (częstych na terenach nadmorskich) i ich wpływu na budowę oraz konstrukcję (np. podpiwniczenia). 3) geodynamiką: identyfikuje potencjalne zagrożenia, takie jak osiadanie, deformacje filtracyjne, czy procesy erozyjne, które są kluczowe przy projektowaniu głębokich wykopów i obiektów w strefie brzegowej. <p>2. Nieuwzględniona</p> <p>2. W § 12 ust. 4 pkt 1 lit. a) projekt planu posługuje się nieznanym ustawie i niezdefiniowanym w planie pojęciem miejsc noclegowych. Brak zapisów co do sposobu realizacji miejsc do parkowania.</p> <p>Zasady i wskaźniki dotyczące parkowania ustalone zostały w § 12 ust. 4 pkt 1. Natomiast odniesienie się do miejsc noclegowych wynika z wymogów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Międzyzdroje, które zostały zawarte w tekście jednolitym Studium na str.112. Interpretacja tych ustaleń rzutowałaby na wszystkie plany na obszarze gminy uwzględniające ten zapis studium – uwaga nieuwzględniona.</p> <p>3. Uwaga bezprzedmiotowa</p> <p>3. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. a) dla terenu 2U-UT zapisy dotyczące wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki są bardzo nieprecyzyjne. Zapisy w tym zakresie powinny być jednoznaczne i zgodne ze Studium (zapisy na str. 112) Studium dotyczące zabudowy pierzejowej lub dwóch budynków w kształcie litery U są znacznie precyzyjniejsze niż projekt planu).</p> <p>- <u>Teren 2U-UT wyłączono z granic opracowania planu, poza tym w studium jest to intencja, natomiast plan nie może narzucać formy budynku o konkretnych kształtach – uwaga bezprzedmiotowa.</u></p> <p>4. Bezprzedmiotowa</p> <p>4. Postanowienia § 15 ust. 3 pkt 3 lit. c) i f) projektu planu w zakresie określenia wskaźnika powierzchni zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mają nic wspólnego z zachowaniem zasady ładu przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 80 i 81 nie ma działek o wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 80%. W dotychczasowych decyzjach o warunkach zabudowy, wydawanych dla tych działek przez Gminę Międzyzdroje z analiz urbanistycznych wynikało, że w obszarze analizowanym (otoczenie działek 80 i 81) średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy nie przekracza 40%.</p> <p><u>Decyzje o warunkach zabudowy są wydawane na podstawie innych przepisów niż opracowanie mpzp.</u></p> <p><u>– uwaga bezprzedmiotowa.</u></p> <p>5. Bezprzedmiotowa</p> <p>5. W § 15 ust. 3 pkt 3 lit. d) projektu planu wskaźniki intensywności zabudowy, w tym dla kondygnacji nadziemnych zostały określone nieprawidłowo i są zbyt wysokie.</p> <p><u>Wskaźniki ponownie przeliczono i potwierdza się, że zostały określone prawidłowo - uwaga bezprzedmiotowa.</u></p> <p><u>Ostatecznie w § 15 usunięto w wyniku zmiany granic cały ust. 3.</u></p> <p>6. Bezprzedmiotowa</p> <p>6. W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 3, który dotyczy warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków na terenie 2U-UT brak jest ustaleń dotyczących wysokości zabudowy. Postanowienie to sprowadza się wyłącznie do określenia wysokości budynków, podczas gdy w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy mowa jest o maksymalnej wysokości zabudowy.</p> <p><u>- W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 4 wskazano wysokość zabudowy, jako warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków. Wysokość zabudowy stanowią budynki i budowle, plan precyzyjnie określa dopuszczalne wysokości obiektów przewidzianych na danym terenie elementarnym, jak również</u></p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
					7. Nieuwzględniona	<p>na terenie 2U-UT. Ostatecznie w § 15 usunięto w wyniku zmiany granic cały ust. 3</p> <p>7. W projekcie planu w § 15 ust. 3 pkt 3, który dotyczy warunków zabudowy w zakresie wysokości budynków na terenie 2U-UT ponownie należy również zakwestionować dopuszczenie zabudowy o wysokości do 35 m n.p.t. Obecnie budynek Wspólnoty Mieszkaniowej na działce nr 299 ma niezakłócony widok na morze ponad obecną zabudową na terenie działek nr 80 i 81. Dopuszczenie zabudowy na terenie działek o nr 80 i nr 81 o wysokości praktycznie równorzędnej z budynkiem już istniejącym na działce nr 299 (tj. do 35 m n.p.t.), będzie zatem miało bezpośredni wpływ na istniejącą zabudowę na działce o nr 299 i na wykonywanie przez współwłaścicieli działki nr 299 i właścicieli lokali na tej działce prawa własności nieruchomości w dotychczasowy sposób. Uzasadnienie projektu planu nie zawiera jakiegokolwiek odniesienia co do celowości zwiększenia wskaźników wysokości zabudowy na działkach nr 80 i 81 obręb 20 Międzyzdroje, w stosunku do średnich wartości na terenach wokół tych działek.</p> <p>- Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie objętym w planie terenem elementarnym 2U-UT, m.in. dopuszcza zabudowę dla działek nr 80, 81, obręb 20, Międzyzdroje, od wysokości 25 m w kierunku punktu określającego wysokość 55 m (położonego na działce nr 257/2) lecz nie wyżej niż maksymalnie do 35 m. Natomiast działka nr 299 w obecnie obowiązującym studium dopuszcza zabudowę do 40 m. Nadmienia się, że obecnie istniejąca zabudowa na działce nr 299, została zrealizowana na podstawie Decyzji WZ, a nie planu miejscowego. W związku z powyższym ustosunkowując się do ww. uwagi należy wskazać, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Obowiązujące przepisy prawa, w tym ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy prawa cywilnego, nie przyznają właścicielom nieruchomości prawa do ochrony istniejącego widoku (np. na morze, panoramę miasta). Tym samym nie istnieje prawna podstawa do kwestionowania inwestycji wyłącznie z tego powodu, że może ona zasłonić widok z sąsiedniej działki. 2) Prawo własności gwarantuje właścicielowi korzystanie z nieruchomości w granicach wyznaczonych przez prawo (art. 140 Kodeksu cywilnego). Nie obejmuje ono jednak prawa do niezmienności otoczenia ani widoku, chyba że właściciel zawarł stosowną umowę z właścicielem sąsiedniej działki (np. służebność widoku) – co w tym przypadku nie miało miejsca. 3) Właściciele działki, którzy uzyskali decyzję o warunkach zabudowy (WZ), powinni mieć świadomość, że decyzje WZ wydawane są na podstawie istniejącego sąsiedztwa i nie gwarantują niezmienności otoczenia. Teren w pierwszej linii od morza (na dz. 80 i 81) w momencie wydania decyzji WZ mógł być niezabudowany lub zabudowany zabudową niską, ale jego zagospodarowanie było przewidziane w dokumentach planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. 4) Zgodnie z ww. studium, dla dz. 80 i 81 przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy wysokiej. Oznacza to, że intencją gminy jest urbanizacja tego obszaru zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju, a co za tym idzie inwestorzy działek zlokalizowanych dalej od linii brzegowej muszą liczyć się z możliwością realizacji zabudowy w tej formie. 5) Właściciele działek w pierwszej linii od morza np. dz. 80 i 81 mają takie same prawa do korzystania ze swojej nieruchomości, jak właściciele działek położonych dalej. Nie można im ograniczać możliwości zabudowy tylko dlatego, że ktoś inny korzysta obecnie z korzystnego widoku. <u>Byłoby to naruszeniem zasady równości wobec prawa i prawa własności.</u> <p>Mając na uwadze powyższe nie ulega wątpliwości, że projektowane rozwiązania planistyczne dla terenu oznaczonego jako 2U-UT powinny zostać poddane daleko idącej weryfikacji, a ich zakres jest tego rodzaju, że procedura planistyczna powinna być powtórzona, na podstawie art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>- Podsumowując rozpatrzenie uwag jw. Nadmienia się również, że art. 19 ustawy opizp odnosi się do kompetencji Rady Miejskiej, czyli rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag w sposób inny niż zaproponował to burmistrz Miasta, a nie do rozpatrzenia uwag na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy opizp. Ostatecznie w § 15 usunięto w wyniku zmiany granic cały ust. 3.</p>
11.	02.02.2026	Jerzy P.	Baza Rybacka dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1.Uwzględniona 2.Uwzględniona 4.Uwzględniona	3. Bezprzedmiotowa.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - nieśpójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m. 2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię. 3. Uwaga do treści prognozy: w pierwszej części odnosi się do terenów położonych poza granicami planu (pomost, wyciągi) a w drugiej dotyczy cytatu z obowiązującego studium. - Uwaga bezprzedmiotowa ponieważ zarówno plan jak i prognoza nie odnosi się do terenów poza granicami objętymi uchwałą, a cytatów ze studium nie można dowolnie modyfikować poprzez np. wykreślanie części tekstu. 4 Uwaga do złącznika nr 4 określające zasady ich finansowania. zadań własnych gminy w zakresie modernizacji i budowy infrastruktury Przystani

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
						Morskiej Nr 1.
12.	02.02.2026	Jacek J.	dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1.Uwzględniona 2.Uwzględniona		1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - niespójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m. 2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię.
13.	02.02.2026r.	Arkadiusz K.	Baza Rybacka dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1.Uwzględniona 2.Uwzględniona 4.Uwzględniona	3. Nieuwzględniona	1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - niespójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m. 2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię. 3. Uwaga do treści prognozy: w pierwszej części odnosi się do terenów położonych poza granicami planu (pomost, wyciągi) a w drugiej dotyczy cytatu z obowiązującego studium. - Uwaga bezprzedmiotowa ponieważ zarówno plan jak i prognoza nie odnosi się do terenów poza granicami objętymi uchwałą, a cytatów ze studium nie można dowolnie modyfikować poprzez np. wykreślanie części tekstu. 4 Uwaga do złącznika nr 4 określające zasady ich finansowania. zadań własnych gminy w zakresie modernizacji i budowy infrastruktury Przystani Morskiej Nr 1.
14.	02.02.2026	Andrzej K.	Baza Rybacka dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1.Uwzględniona 2.Uwzględniona 4.Uwzględniona	3. Nieuwzględniona	1. Wniesiono uwagę, dotyczącą powierzchni działki 86/2 - niespójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m. 2. Wniesiono o udostępnienie przejścia pomiędzy terenami 1RA, a 3RA poprzez teren 2RA o szerokości 2,5 m z możliwością przejazdu do jednostki rybackiej oraz dojścia do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię. 3. Uwaga do treści prognozy: w pierwszej części odnosi się do terenów położonych poza granicami planu (pomost, wyciągi) a w drugiej dotyczy cytatu z obowiązującego studium. - Uwaga bezprzedmiotowa ponieważ zarówno plan jak i prognoza nie odnosi się do terenów poza granicami objętymi uchwałą, a cytatów ze studium nie można dowolnie modyfikować poprzez np. wykreślanie części tekstu. 4 Uwaga do złącznika nr 4 określające zasady ich finansowania. zadań własnych gminy w zakresie modernizacji i budowy infrastruktury Przystani Morskiej Nr 1.
15.	02.02.2026	AMW Rewita Sp z o o. ul. Zielone Zacisze 11b 03-294 Warszawa	Dz. nr 80 i 81, obręb Międzyzdroje 20 2U-UT	1. Częściowo uwzględniona	2. Nieuwzględniona 3. Nieuwzględniona	1. W §3 punkt 17 należy wpisać dodatkowo formę usług turystyki domy wczasowe; forma ta jest kontynuacją zapisów decyzji o warunkach zabudowy Nr 6/25 z dnia 20 lutego 2025 r wydanej przez Burmistrza Międzyzdrojów dla działek nr 80 i 81 i przez wiele lat była wiodącą formą usług turystycznych w kurorcie. W związku z powyższym należy zmienić zapis §3 punkt 17 na: terenie usług turystyki, należy przez to rozumieć tereny, na których wznoszone są budynki, w tym budynki zamieszkania zbiorowego tj. hotele, pensjonaty, domy wczasowe, domy wycieczkowe, schroniska, domy na wynajem, budynki rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobyтового. - Do §3 punkt 17, dopisano zamiast "domy wczasowe" zwrot "domy wypoczynkowe", co jest zgodne z zapisami obowiązującego Studium. 2. W świetle zapisów decyzji o warunkach zabudowy Nr 6/25 z dnia 20 lutego 2025 r. wydanej przez Burmistrza Międzyzdrojów dla działek nr 80 i 81 w ust. 2 pkt 1 analizy str. 1 „Analizowane działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi i usługowymi (w tym zakwaterowania turystycznego). Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji usługowej (w tym zakwaterowania turystycznego). Zmienić zapis §15 ust 3 na: 2) przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem: a) zabudowy apartamentowej, b) usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych; c) zabudowy mieszkaniowej - Uwaga nieuwzględniona z uwagi na niezgodność zobowiązującym Studium, które nie przewiduje zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, który stanowi pierwszą linię zabudowy od strony Morza Bałtyckiego. W związku z powyższym pozostawiono zapis w §15 ust 3 pkt. 2 lit a i lit. b: "przeznaczenie pod tereny: usług turystyki, z dopuszczeniem: zabudowy apartamentowej, usług nieuciążliwych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych". W wyniku głosowania nad uwagą usunięto zwrot. w §3 Do usług turystyki zalicza się również mieszkania i pokoje na wynajem. 3.Nie uwzględniono w projekcie planu zapisów decyzji o warunkach zabudowy Nr 6/25 z dnia 20 lutego 2025 r. wydanej przez Burmistrza Międzyzdrojów dla działek nr 80 i 81. - Uwaga dotycząca nieuwzględnienia w projekcie planu Decyzji o warunkach zabudowy, jest uwagą bezzasadną, gdyż w projekcie planu nie ma koniczności uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wytycznym kierunkowym dla opracowania miejscowego planu nie są decyzje, a

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
					4. Nieuwzględniona	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.</p> <p>4. W §15 ust 3 punkt 4 nie określono warunków wyznaczania wysokości dominant na terenie 2UT-UT; w zakresie wysokości budynków część sąsiadująca z terenem UT określono na 25 m, część sąsiadująca z 1U-UT do 35 m.</p> <p>1) W przypadku budowy dwóch budynków, których jeden sąsiaduje z terenem UT a drugi z terenem 1U-UT każdy z budynków powinien mieć wysokości zróżnicowane schodkowo 20-25-35-20 m? W jaki sposób określić teren sąsiadujący?</p> <p>2) czy w przypadku utworzenia wnętrza urbanistycznego na terenie inwestycji elewacje boczne (poza równoległą do linii brzegowej) również muszą zachować zasadę stopniowania?</p> <p>3) w przypadku wykonania pojedynczego budynku w zabudowie pierzejowej w rzucie zbliżonym do wydłużonego prostokąta wysokość budynku będzie zmieniała się od strony terenu UT od 20 m do 35 m; jak w takiej sytuacji spełnić zapis o dominancie wysokości do 25 m?</p> <p>- Uwaga dotycząca kubatury planowanych obiektów. Zapis dla tego terenu w studium brzmi: dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t. i do 55 m n.p.t.), dopuszcza się kaskadowe, jednostajne, stopniowanie wysokości zabudowy pomiędzy punktem określającym na rysunku kierunków studium wysokość 25 m, a punktem określającym na rysunku kierunków studium wysokość 55 m, - „kaskadowe jednostajne” nie oznacza że można dowolnie kształtować zabudowę „20-25-35-20 m”, lecz 20-25-30-35 m tj. wznosząco w kierunku wschodnim - tak wszystkie elewacje muszą zachować zasadę stopniowania, zgodnie z uchwałą dotyczy to kondygnacji położonych powyżej 20-go metra n.p.t. - w treści uchwały nie ma wzmianki o żadnej „dominancie”</p>
					5. Nieuwzględniona	<p>5. Wskazano, że warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 25,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem UT oraz do 35,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem 1U-UT. Dla części budynków usytuowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej natomiast dla części budynków usytuowanych od strony morza ww. zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej należy stosować od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej wzwyż; zmienić zapis na: 4)</p> <p>warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 25,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem UT oraz do 35,0 m n.p.t. w części terenu sąsiadującej z terenem 1U-UT. Dla części budynków usytuowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej natomiast dla części budynków usytuowanych od strony morza ww. zasadę schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej należy stosować od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej wzwyż;</p> <p>- uwaga bezprzedmiotowa – zaproponowany zapis jest identyczny z dotychczasowym</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kształtowanie panoramy (sylwety) poprzez schodkowanie (kaskadowanie) pomiędzy zabudową hotelu Amber Baltic a zabudową The Sea Resort ma na celu łagodne przejście między budynkami o różnej wysokości, co poprawi estetykę i kompozycję przestrzenną pierwszej linii zabudowy; Tak, tak była intencja studium • Kaskadowanie stosowane w celu urozmaicenia brył, tak aby wieżowce różnej wysokości tworzyły spójną całość. w kontekście zabudowy wysokiej, dobrą praktyką jest rozczłonkowanie brył, by urozmaicić ich sylwetę; brak zapisów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-UT zasady schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej analogicznie jak dla terenu 2U-UT; tereny te są objęte tymi samymi zapisami w studium cyt: <p>„dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t. do 40,0 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t., części budynków usytuowane powyżej 20-go metra n.p.t. powinny być realizowane w myśl zasady schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej, natomiast dla części budynków usytuowanych od strony morza ww. zasada schodkowego cofnięcia powinna być stosowana od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej, – dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, w celu zachowania jednolitego charakteru ulicy Promenada Gwiazd, elewacje frontowe budynków realizowane wzdłuż ulicy Aleja Gwiazd powinny być odsunięte od elewacji frontowej budynku zrealizowanego na działce nr 299 obręb 20,</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
				6. Uwzględniona		<p>Międzyzdroje o minimum 25 m, w strefie do wysokości 20m n.p.t., zwiększając stopniowo tę odległość do 32m w górnych partiach budynków, zgodnie ze wspomnianą ww. regulą schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej," Lub Wskazać rezygnację z idei różnicowania wysokości budynku, w tym kaskadowania pięter. - kaskadowość jest zapisana już treści uchwały, wskazując wysokości od 25 do 35 m 6. W §15 ust 3 punkt 3 lit. a o treści: "zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego zgodnie z rysunkiem planu, z koniecznością zachowania wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki (poza granicami planu), przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego" zmienić na zapis: "zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla nowo planowanej zabudowy/rozbudowy/przebudowy (w tym także w zakresie zabudowy podziemnej) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4 m od granicy pasa technicznego". Zapis o zachowaniu wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki znacznie ogranicza możliwość zabudowy wschodniego fragmentu działki nr 80; z analizy widokowej wynika, że ograniczeniem widoku morza z ulicy Kościuszki poza istniejącą zabudową i zielenią wysoka jest wyniesienie wału wydm, które jako chronione nie ulegną zmianie; położona w pasie wydm kładka spacerowa z punktami widokowymi z pasem zieleni wysokiej dodatkowo ogranicza oś widokową; w linii tej osi brak przecinki w pasie zieleni występującym przy zejściach na plażę. - Uwaga dotycząca usunięcia konieczności zachowania „wglądu na morze” – przez „wgląd na morze” nie należy rozmieść widoku tafli morza, lecz „otwarcie” w kierunku morza umożliwiające przepływ mas powietrza na osi ulicy Kościuszki oraz otwarcie przestrzeni umożliwiające widok w kierunku morza z osi ulicy Kościuszki. - uwagę uwzględniono usuwając zapis dotyczący „wglądu” z ulicy T. Kościuszki. Ostatecznie w § 15 usunięto w wyniku zmiany granic cały ust. 3</p>

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Międzyzdrojach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) modernizacji i przebudowy dróg publicznych,
- 2) modernizacji, rozbudowy, przebudowy i/lub wymiany systemu zaopatrzenia w wodę,
- 3) modernizacji, rozbudowy, przebudowy i/lub wymiany systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 4) budowy, modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 5) rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,
- 7) modernizacji i rozbudowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
- 9) gospodarki odpadami,
- 10) modernizacji i budowy infrastruktury Przystani Morskiej Nr 1.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt. 1, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać ewentualną przebudowę lub modernizację dróg publicznych.

4. Realizacja modernizacji i budowy infrastruktury Przystani Morskiej Nr 1, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym m.in. ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. Ur. z 2023 r., poz. 1796) oraz ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.).

§ 3. 1. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy (w tym zadań związanych z budową i modernizacją infrastruktury technicznej Przystani Morskiej), odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) funduszy strukturalnych i pomocowych Unii Europejskiej;
- 3) dotacji celowych z budżetu państwa oraz budżetów innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 4) z obligacji komunalnych;
- 5) udziału kapitału zewnętrznego (podmiotów trzecich), w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub umów cywilnoprawnych zawieranych z inwestorami;
- 6) współfinansowania ze środków innych podmiotów publicznych i zarządców infrastruktury, w tym właściwego terytorialnie Dyrektora Urzędu Morskiego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXVI/267/26

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia 26 maja 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/592/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. **za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach w zmniejszonych granicach** (zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), obejmującego obszar o łącznej powierzchni 9,6796 ha. Przeprowadzona analiza zgodności rozwiązań planistycznych z ustaleniami Studium wykazała pełną spójność projektowanych funkcji z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Wyznaczone tereny usług turystyki (UT), usług gastronomii (U-UG) oraz zieleni urządzonej z dopuszczeniem infrastruktury towarzyszącej bezpośrednio odpowiadają strukturze funkcjonalnej przewidzianej w Studium dla tego obszaru, co potwierdza również załączony do uchwały wyrys ze Studium (Załącznik Nr 2)

Nadmienia się również, że pracach nad projektem planu w pełni uwzględniono specyficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszaru Promenady Wschodniej. Całość terenu położona jest w granicach Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”. W strukturze planu odzwierciedlono ograniczenia prawne i środowiskowe związane z przebiegiem granicy pasa technicznego brzegu morskiego, przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach, a także ochroną stanowisk flory chronionej (Mikołajek Nadmorski) oraz siedlisk przyrodniczych o kodach 2110 i 2130. Przyjęte parametry zabudowy stanowią kompromis pomiędzy ochroną unikalnych wartości przyrodniczych pasa wydmowego a racjonalnym rozwojem funkcji turystyczno-usługowych gminy.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu określenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem. Nadmienia się również, w wyniku ponownej analizy rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu oraz samych jego zapisów, dokonanej podczas wspólnego spotkania Komisji Rady Miejskiej w dniu 13 maja 2026 r. z udziałem Burmistrza Międzyzdrojów oraz Głównego specjalisty ds. planowania przestrzennego, podjęto kluczowe decyzje modyfikujące dotychczasowy zakres projektu planu, tj.:

1)**Wyłączenie terenu elementarnego 1U-UT:** Teren ten został wyłączony z niniejszego opracowania w związku z uwagą właściciela nieruchomości. Uwzględniono, że utrzymanie projektowanych pierwotnie ograniczeń parametrów wysokości zabudowy (zmniejszenie ze 150 m do 55 m) generowałoby dla Gminy Międzyzdroje znaczne skutki finansowe w postaci potencjalnego odszkodowania na rzecz właściciela działki w wysokości do ok. 40 mln zł.

2)**Wyłączenie terenu elementarnego 2U-UT:** Decyzja o wyłączeniu zapadła w związku z uwagą zgłoszoną przez radę miejską w dniu 13.05.2026 r.

3)**Korektę ustaleń dla terenu gminnego 3U-UG:** W celu ochrony interesu publicznego oraz optymalizacji funkcji terenów komunalnych, na podstawie ustaleń Komisji Rady Miejskiej, wykreślono funkcję wynajmu pokoi na drugiej i trzeciej kondygnacji (zmiana w § 15 ust. 6 pkt 1 lit. a uchwały).

Uwzględniając powyższe stanowisko, **zdecydowano o pomniejszeniu granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach poprzez wyłączenie z jego obszaru 1U-UT i 2U-UT.**

Podsumowując, zmniejszenie granic opracowania planu miejscowego uznano za zmianę nieistotną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niewymagającą ponowienia czynności proceduralnych. Projekt planu w pozostałym zakresie przeszedł pełną

procedurę planistyczną, co uzasadnia odstąpienie od jej ponawiania. W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały w nowych granicach z wyłączeniem terenów 1U-UT i 2U-UT jest uzasadnione.

Ponadto, po uwagach z drugiego wyłożenia w projekcie planu miejscowego zidentyfikowano i w pełni skoordynowano działania z polityką rozwojową gminy realizowaną przy wsparciu Funduszy Europejskich. W treści uchwały uwzględniono bowiem zapisy projektu planu dostosowując jego zapisy do projektu "**Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje**", zgodnie z uwagą (uwaga Nr 2) osoby wyznaczonej z ramienia Burmistrza, która zajmuje się koordynacją projektów dofinansowywanych ze źródeł zewnętrznych.

Nadmienia się również, że ustalenia planu w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz projektowanego przebiegu kładki pieszej z punktami widokowymi stanowią bezpośrednie narzędzie realizacyjne dla polityki gminy w zakresie adaptacji do zmian klimatu. W związku z powyższym w celu umożliwienia sprawnej, bezpartycypacyjnej i elastycznej realizacji założeń ww. projektu (zorientowanego na rozwój błękitno-zielonej infrastruktury i odporność klimatyczną kurortu), w tekście planu wprowadzono uniwersalne zapisy dopuszczające lokalizację obiektów małej architektury bez doprecyzowywania ich konkretnego rodzaju oraz ich parametrów technicznych, co de facto pozwoli na swobodne dostosowywanie infrastruktury parkowej i uzdrowskiej do bieżących potrzeb projektowych i wytycznych programowych przedmiotowego projektu "**Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym, zapleczem w Gminie Międzyzdroje**".

Podsumowując rozwiązania przyjęte w planie wspierają i są zintegrowane z planowanym do realizacji projektem unijnym „Morze zieleni II - rozwój zielonej infrastruktury wraz ze stosownym zapleczem w Gminie Międzyzdroje” w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Pomorza Zachodniego 2021-2027 (Działanie 2.12). Podkreśla się również, że przeznaczenie tych obszarów pod zieleń urządzonej zabezpiecza przestrzeń dla realizacji infrastruktury współfinansowanej ze środków Unii Europejskiej, co dodatkowo podnosi efektywność ekonomiczną i społeczną uchwalanego aktu.

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, §12 i §14 oraz §15 uchwały, a w szczególności w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu zostało zaprojektowane w taki sposób, aby nie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz krajobraz miejscowości Międzyzdroje.

Nowo powstałe obiekty zgodnie z ustaleniami planu powinny być dostosowane do zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu mają na celu rozwój przestrzenny, oparty głównie na działalności usługowej, w tym usług turystyki z dopuszczeniem utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, stara się nie spowodować naruszenia spójności przestrzennej obszaru, lecz go poprawić i o ile to możliwe uatrakcyjnić.

Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w jak największym stopniu chroni również istniejący obiekt wpisany do rejestru zabytków.

Teren objęty granicami opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest terenem w większości przekształconym antropogenicznie i częściowo zabudowanym. Tereny dotychczas niezabudowane stanowią tereny plaż i wydm oraz istniejącej zieleni parkowej, a także tereny wskazane pod zieleń urządzonej z możliwością jej wykorzystania na potrzeby kultury, sportu i rekreacji.

Podkreślić należy również, że opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego konsekwentnie realizuje przyjętą i prowadzoną przez gminę politykę przestrzenną miasta Międzyzdroje, polegającą na harmonizacji struktur przestrzennych i ich powiązań z walorami środowiska kulturowego i przyrodniczego, w tym ograniczeniu wysokości zabudowy oraz dostosowaniu projektowanej zabudowy do walorów danego terenu.

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 znajduje się poza:

-**obszarem Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019** (Dyrektywa Siedliskowa),

-**obszarem Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002** (Dyrektywa Siedliskowa) oraz **obszarem Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB 990003** (Dyrektywa Ptasia),

-**obszarem Natura 2000 Delta Świny PLB 320002** (Dyrektywa Ptasia),

-**granicami Wolińskiego Parku Narodowego i jego otuliny.**

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą ponadto plan ustala ochronę środowiska poprzez:

a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy, przy jednoczesnym zakazie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych. Wprowadza on również zakaz bezpośredniego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu;

b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system;

c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

Przedmiotowy plan ustala również zachowanie gatunku objętego ścisłą ochroną gatunkową tj. *Mikołajka Nadmorskiego* dla którego, ustala zakaz jego niszczenia poprzez wydeptywanie, czy zrywanie oraz zachowanie istniejącej zieleni zachowanie drzew i krzewów na terenach wskazanych pod tereny parków oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

Podkreślić należy również, że projektowany sposób zagospodarowania terenu uwzględnia lokalne cechy krajobrazu zabudowanego, jak i niezabudowanego, w związku z powyższym projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien 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 ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń nowo opracowanego planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie, na ile to możliwe uporządkowanie i zabezpieczenie przed znaczną ekspansją zabudowy wysokościowej zgodnej z obecnie obowiązującą zmianą planu.

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

Na obszarze objętym nowo opracowanym planem znajduje się jeden obiekt zabytkowy objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, tj.: Budynek dawnej stacji ratownictwa morskiego, położony przy ul. Promenada Gwiazd nr 13, na działce o nr 85/3, obręb 20, wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego wraz z otoczeniem pod Nr A-246 (decyzja znak: DZ.4200/57/O/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.), podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Mając na uwadze powyższe w projekcie uchwały ustalono, że prowadzenie wszelkich prac budowlanych i inwestycji dotyczących obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że realizacja i przyjęcie nowo opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach we właściwy sposób utrzymuje ww. formy ochrony.

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

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

W związku z zakresem obszarowym i uzupełniającymi się funkcjami terenu objętego ustaleniami planu nie przewiduje się problematyki związanej z bezpieczeństwem 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 w większości przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z zapisami rozdziału 12 niniejszej uchwały miejscowego planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, a co za tym idzie dobrymi wykończeniami każdego z nowopowstałych obiektów. Ustalone w przedmiotowym miejscowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną w sposób znaczący na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

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

Planowane zagospodarowanie terenu, a tym samym Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z poszanowaniem prawa własności, o którym mowa w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali możliwość zapoznania się z:

1)wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu projektem miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **od 25 września 2024 r. do 17 października 2024 r.**

2)wyłożonym po raz drugi do publicznego wglądu projektem miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko **od 25 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r.**

W związku z powyższym należy podkreślić, że ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejący stan zagospodarowania terenu oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, umożliwiając ich racjonalne i zgodne z przeznaczeniem wykorzystanie. Przyjęte rozwiązania planistyczne dążą do zachowania równowagi pomiędzy interesem publicznym a interesem indywidualnym właścicieli nieruchomości.

Wprowadzone w planie ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności wynikają głównie z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), i są niezbędne dla realizacji celów publicznych, takich jak ład przestrzenny, ochrona środowiska oraz zapewnienie właściwego rozwoju przestrzennego gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia miejscowego planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został odpowiednio zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z przyjętym zakresem obszarowym, tj. projektowanymi funkcjami w granicach jego opracowania dopuszczono utrzymanie istniejąca funkcji mieszkaniowej przedmiotowego terenu pomimo wprowadzenia innych dominujących

funkcji. Ustalenia miejscowego 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, §12, §13 i §14 uchwały

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji publicznej oraz terenów zieleni, w tym urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci, a także plaż.

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 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 wodociągową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje także sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia, a także możliwość ich modernizacji, rozbudowy i/lub wymiany (budowy nowych) sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

10. 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 niniejszym miejscowym planem, 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 2026 r. poz. 538), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu, w ustalonym terminie wpłynęło 9 wniosków od organów wg. właściwości, trzy od jednostki organizacyjnej (Polskiej Spółki gazownictwa, Spółki GAZ system, Orange Polska SA) oraz jeden wniosek od spółki SC SOKÓŁ. Od osób fizycznych w przewidzianym ustawowo terminie nie wpłynął ani jeden wniosek. Natomiast przed terminem tj. w dniu 07.11.2022 r. wpłynął jeden wniosek, a po terminie wpłynęły jeszcze trzy wnioski.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Miasta Międzyzdroje zawiadomił w dniu 17.09.2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, które odbyło się w dniach **od 25 września 2024 r. do 17 października 2024 r.** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny miejscowego planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 14 października 2024 r. (poniedziałek) o godz. 15.00 w sali Rady Miejskiej nr 101 w Urzędzie Miejskim w Międzyzdrojach.

Do przedstawionego projektu wniesiono łącznie dwanaście wieloaspektowych uwag, w tym ustnie do protokołu ani jednej uwagi, które rozstrzygnięto zgodnie z załącznikiem Nr 3 do projektu Uchwały, tj. rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Po rozstrzygnięciu uwag oraz ponownej analizie projektu planu, w dniu 17 grudnia 2025 r. ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 25 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r.** poprzez:

-zamieszczenie projektu mpzp na stronie internetowej: <https://bip.miedzyzdroje.pl/artukul/2025> (zakładka: Ogłoszenia, obwieszczenia);

-udostępnienie projektu do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach, Plac Ratuszowy 1 (pok. Nr 209) 72-500 Międzyzdroje, w godzinach pracy urzędu.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 15.01.2026r. (czwartek) o godz. 15.40 w sali Rady Miejskiej nr 101 (102) w Urzędzie Miejskim w Międzyzdrojach.

Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie ww. miejscowego planu, czy prognozie oddziaływania na środowisko, mógł również wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 2 lutego 2026 r.**

Do dnia 2 lutego 2026 r. wpłynęło 15 często wieloaspektowych uwag (zgodnie z wykazem zamieszczonym w § 6 rozstrzygnięcia o sposobie rozstrzygnięcia uwag - załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały), które to Burmistrz Międzyzdrojów przy udziale Rady Miejskiej rozpatrzył w dniach : 19.02.2026 r, 12.03.2026 r. i 30.04.2026 r. Nadmieniam się również, że poszczególne rozstrzygnięcia, konkretnych uwag znajdują się w załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

Podsumowując:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków i uwag, dwukrotnego udziału w dyskusji publicznej oraz dostępu do dokumentacji planistycznej. Wszelkie niezbędne informacje były udostępniane również w formie elektronicznej, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewniło jawność i przejrzystość procedury oraz szeroki dostęp do informacji zawartych w projekcie planu i poszczególnych jego rozwiązań.

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 oczekiwania poszczególnych osób, 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. 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 ład 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 dobrze skomunikowany z pozostałymi miejscowościami gminy Międzyzdroje; realizacja ustaleń miejscowego 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 – Gmina Międzyzdroje, jak i obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacją publiczną (autobusową), jednak nowy plan nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

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 w sposób niekontrolowany. Projektowana zabudowa w przedmiotowej Uchwale nie wykroczy 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 2026 r. poz. 538), 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 uznana 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 wskazała 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 LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium jako:

I. Pas nadmorski (w tym: plaże, wydmy nadmorskie i lasy ochronne w pasie technicznym), którego "strategicznym celem jest ochrona walorów środowiskowych i krajobrazowych plaży i wydm oraz racjonalne ich wykorzystanie dla celów turystycznych, wypoczynkowych i uzdrowiskowych.

Utrzymanie obecnego sposobu wykorzystania terenu: plaża, zieleń ochronna, w tym leśna, tereny służące turystyce, rekreacji, rozrywce i wypoczynkowi, kładki pieszce, molo, pomosty i morskie przystanie

II. Strefę Centralną z cyt.: "Wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną skupiającą historyczne zabudowania i zagospodarowanie kurortu" stanowiącą w wyznaczonych miejscach zgrupowanie intensywnej zabudowy, tzw. "strefy dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t."

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne wskazane w studium, to:

Dla **I. Pas nadmorski**, wskazano na następujące:

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

1) plażę należy zachować w stanie naturalnym, ingerencję budowlaną należy ograniczyć do koniecznego minimum (tymczasowe obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z rekreacją, rozrywką i wypoczynkiem na plaży);

2) *wobec małej odporności wydm konieczna jest ochrona cennych elementów przyrodniczych przed antropopresją;*

3) *w strefie wydm dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych dla potrzeb żeglugi, a także ciągów pieszych z tarasami widokowymi;*

4) *poza obiektami wymienionymi w studium obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej ingerujących w ekspozycję widokową, zakaz ten nie dotyczy urządzeń turystyczno-rekreacyjnych ustawianych na plaży wyłącznie na okres sezonu letniego oraz oznakowania nawigacyjnego;*

5) promenadę nadmorską na koronie wydm i przejścia na plażę należy realizować wyłącznie jako przejścia skanalizowane, bez możliwości swobodnej penetracji wydm, przejścia przez koronę i po koronie wydmy należy prowadzić na kładkach uniesionych ponad powierzchnię terenu w sposób zapewniający ochronę przed wywiewaniem piasku spod kładek;

6) przy ciągach pieszych prowadzonych po koronie wydm i przejściach na plażę dopuszcza się lokalizację punktów widokowych – tarasów;

7) *dopuszcza się rozbudowę mola w granicach przystani morskiej;*

8) *dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego w sąsiedztwie mola (wyłącznie w obszarze określonym na rysunku studium), w tym w granicach pasa technicznego przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;*

9) *projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światel;*

10) *planowane oświetlenie obiektów, widoczne z wody, nie może powodować oślepienia nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenie;*

11) *teren przystani morskiej Nr I w Międzyzdrojach (przystań rybacka) wskazuje się jako obszar wymagający przekształceń i rehabilitacji, w ramach przystani dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej – turystycznej, gastronomicznej oraz kulturowej (muzeum rybactwa);*

12) *obsługa komunikacyjna plaży poprzez istniejące i planowane przejścia i zjazdy, obsługa wydm dopuszczalna jedynie w formie sięgaczy z czasowym dopuszczeniem ruchu kołowego;*

13) *na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić ochronę istniejących i proponowanych form ochrony przyrody, siedlisk przyrodniczych (w szczególności priorytetowego „Nadmorskie wydmy szare 2130”) oraz krajobrazu. Realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinna wnosić skutków negatywnych na występujące formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze.*

14) *w odniesieniu do pasa technicznego brzegu wód morskich występują następujące ograniczenia inwestycyjne dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania, w szczególności:*

-ewentualna zmiana zagospodarowania powinna zostać ograniczona do niezbędnego minimum (np. celem ogólnodostępnego dojścia/dojazdu do wody na przedłużeniu istniejących dróg, wykonania ciągów pieszych/rowerowych, platform widokowych, wież widokowych, sanitariatów);

-dopuszcza się lokalizowanie sezonowych (od maja do września) obiektów budowlanych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przy plaży, usuwanych po tym okresie;

-przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięcia powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego.

-Dla II. Strefa centralna miasta, wskazano że strefa ta stanowi "obszar planistyczny obejmujący nadmorską część miasta Międzyzdroje. Wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna skupiająca historyczne zabudowania i zagospodarowanie kurortu".

"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. Od jej atrakcyjności i jakości bezpośrednio zależy dalszy rozwój miasta i rozwój gospodarczy gminy.

Docelowe przeznaczenie terenu: strefa centralna miasta - tereny i obiekty służące wypoczynkowi, rekreacji i rozrywce, reprezentacyjne przestrzenie publiczne, zieleń urządzona.

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ład przestrzennego:

1) *układ ulic oraz zabytkową zabudowę i zagospodarowanie terenu obejmuje się ochroną na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, ustalonych w studium i w planach miejscowych;*

2) *ochronie podlega historyczny układ parcelacji i lokalizacji zabudowy - utrzymanie typu zabudowy wolnostojącej na wydzielonych działkach;*

3) *ochronie podlegają tereny zieleni parkowej;*

4) *dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę nowych budynków i obiektów w ramach ustalonej na rysunku studium struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów;*

5) *formę nowej zabudowy należy dostosować do skali zabudowy historycznej z wyłączeniem miejsc (oznaczonych na rysunku studium) dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t.,*

6) *dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m*

n.p.t.), z uwagi na docelowe zgrupowania intensywnej zabudowy i charakter strefy "starej" części Międzyzdrojów oraz fakt wykształcenia się, tym samym centralnej części "dawnej" dzielnicy miasta Międzyzdroje, objętej w niniejszym Studium "Strefą Centralną", wprowadza się charakter "zabudowy śródmiejskiej" zgodnie z definicją przyjętą w przepisach odrębnych.

7) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;

8) planowane oświetlenie obiektów, widoczne z wody, nie może powodować oślepiania nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenu;

9) w organizacji przestrzeni publicznych należy uwzględnić preferencję dla ruchu pieszego, rowerowego oraz środków transportu zbiorowego w tym transportu elastycznego, docelowo obsługa komunikacyjna dopuszczalna będzie jedynie w formie ruchu uspokojonego wyłącznie poprzez ciągi pieszo-jezdne i sięgacze (obsługa obiektów usługowych, zjazdy na plażę, dojazd do posesji itp.);

10) w obszarze całej strefy ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizacji obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych, festiwali, koncertów, zorganizowanych jarmarków, festynów itp. na czas trwania tych wydarzeń;

11) poza oznaczonymi na rysunku studium strefami lokalizacji parkingów w ramach terenów obsługi komunikacji na terenach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych i autobusów do czasu ich wykorzystania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

Całą strefę wskazuje się jako obszar wymagający podejmowania działań w zakresie rewitalizacji i rehabilitacji zdegradowanej przestrzeni miejskiej, obejmujących m.in. przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wprowadzanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania terenu, zagospodarowania przestrzeni publicznych i inne na rzecz ochrony ład przestrzennego. Działania te zakładają przede wszystkim docelową likwidację substandardowej zabudowy usługowej (handlowej, gastronomicznej, rozrywkowej i zakwaterowania), w tym obiektów tymczasowych, przebudowę obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej – stacji transformatorowych i linii napowietrznych, uregulowanie zasad ekspozycji reklamy i informacji wizualnej, wprowadzenie ujednoczonego systemu informacji miejskiej i wyposażenia przestrzeni publicznych w tzw. „meble uliczne”

Przy wskazaniu, że "Poniższe wytyczne nie odnoszą się do (...) sytuacji, w których nie mogą być one zrealizowane ze względu na uwarunkowania lokalne. Odnoszą się przede wszystkim do nowego budownictwa i zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych lub zmiany sposobu użytkowania terenów już zainwestowanych."

Mając na uwadze powyższe oraz wyrys ze studium obejmujący teren objęty zmianą planu (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:

UTH Tereny zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy

U Tereny zabudowy usługowej

PM.1 Tereny zabudowy związanej z funkcjonowaniem przystani morskich w Międzyzdrojach

Teren „Przystani Morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach (przystań rybacka)” oraz teren „Przystani Morskiej w Międzyzdrojach (moło)”

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 § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) 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 miejscowego planu 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, czy też jego zmiany i ich wpływu na budżet gminy w zakresie jej wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy miejscowy plan sporządzany jest głównie na gruntach Skarbu Państwa, osób fizycznych, firm, spółek i Gminy Miasto Międzyzdroje.

W nowo opracowanym miejscowym planie utrzymuje się istniejące ciągi dróg publicznych, w związku z tym realizacja jego ustaleń nie niesie w dużym zakresie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przedłożonej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach projektowane jako nowe drogi stanowią wyłącznie ciągi piesze, których budowa nie powinna obciążać budżetu gminy Międzyzdroje.

Realizacja ustaleń miejscowego planu może przynieść w przyszłości wzrost dochodu Gminy Międzyzdroje z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych. W Prognozie skutków finansowych przyjęto założenie braku przesłanek do stwierdzenia wystąpienia szkody rzeczywistej, a zatem i roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wynikami sporządzonej oceny skutków finansowych uchwalenia planu, realizacja jego ustaleń wykazuje pełną zasadność ekonomiczną.

W prognozie skutków finansowych określono stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renty planistycznej) w wysokości 30% dla terenów **UT**, **U-UG** oraz **ZP-KOG**, a także 20% dla terenów **RA**. Na podstawie dokonanych wyliczeń wykazano, że dzięki wyłączeniu z granic opracowania terenów konfliktowych **1U-UT** oraz **2U-UT** zminimalizowano ryzyko wystąpienia wobec Gminy Międzyzdroje roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, które w pierwotnych wariantach szacowane były na kwotę rzędu 40 mln zł.

Nadmienia się również, że pierwotna prognoza skutków finansowych obejmowała obszar 10,84 ha przed wyłączeniem wyżej wymienionych terenów konfliktowych.

Podkreśla się również, że nowe drogi przewidziane w planie stanowią wyłącznie ciągi piesze, których realizacja nie obciąży znacząco budżetu gminy, natomiast długofalowe skutki finansowe przyniosą stabilny wzrost dochodów własnych gminy z tytułu podatku od nieruchomości.