

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia.....2026 r.

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 postępem 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
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia.....2026 r.

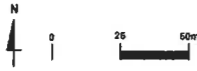
Zalacznik5.gml

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 oraz dostępne są pod adresem: <https://bip.miedzdroje.pl/artukul/mpzp-4-24-promenada-wschodnia>



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PROMENADY WSCHODNIEJ W MIĘDZYZDROJACH

SKALA 1:1000



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH 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
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UT - TEREN USŁUG TURYSTYKI
- UG - TEREN USŁUG LUB USŁUG GASTRONOMII
- AK - TEREN AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA
- ZP - TEREN PŁAŻY
- ZP-KOD - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM REALIZACJI PARKOWU PODZIEMNEGO
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KPP - TEREN KOMUNIKACJI PRZEZIEJ
- OBJEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
- WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG KŁADKI PRZEZIEJ
- POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPIŚCÓW GORZBYCH
 - SIEDLIŠKO PRZYRODNICZE O KODZIE: 2130
 - SIEDLIŠKO 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 POŁUDNIE I POŁUDNIOWY WSCHÓD DO GRANICY PASA TECHNICZNEGO ORAZ NA POŁUDNIE OD GRANICY PRZYSTANI MORSKIEJ NR 1 W MIĘDZYZDROJACH POŁOŻONE SĄ W GRANICACH PASA OCHRONNEGO BRZEGU
 - OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIEM PLANU:
 - WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY
 - PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK PEZBYCH I PROPONOWANE UKSZTAŁTOWANIE TERENU W GRANICACH PROJEKTOWANEGO PARKU

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST:

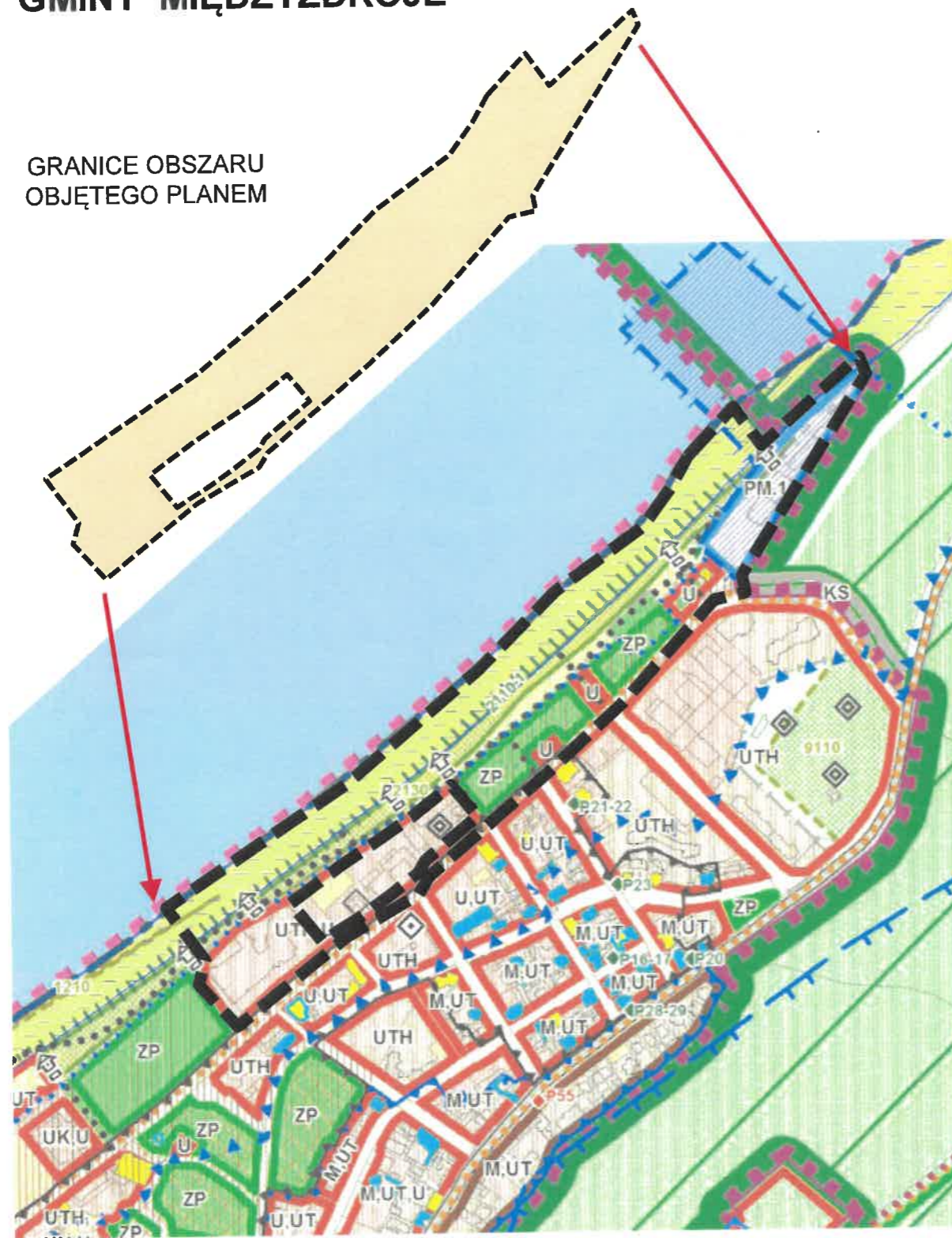
- W OBSZARZE KULTUROWO-KRAJOBRAZOWYM OKR. 30 "ZACHODNIOPOMORSKI PAS NADMORSKI"
- W STREFIE OCHRONNEJ TERENU ZABNIETEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Mijskiej w Międzyzdrojach
z dnia 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ 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 PRZYRODNICZE CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- STANOWISKA PRZYRODNICZE CHRONIONYCH ROŚLIN
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (S)
- STANOWISKA DOKUMENTACYJNE - RULIF NADZALEWOWY W LUBINIE

7. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" CZĘŚCOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "W" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" 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 OBIĘTOBÓW DECEZYJNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PORTÓW MORSKICH I PRZYSTANI
- TERENY ZAMKNIĘTE

1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- POROBIĄŁE MIEJSKOŚĆ

000LNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKAWOWEJ
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRZYSTANI MORSKICH
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, OGRÓDÓW DZIALKOWYCH, ZIELENI URZĄDZONIEJ I CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG, DROGOWYCH KOMUNIKACJI, PIEKARNI I KOMUNIKACYJNYCH PLACÓW

SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- M, M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOWEJ NA OBSZARZE MIASTA (ZABUDOWA JEDNO- I WIELODROZKOWA, ZABUDOWA ZAGRODOWA)
- M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
- UTH - TERENY ZABUDOWY USŁUGI TURYSTYCZNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- UT, UT.1, UT.2 - TERENY ZABUDOWY USŁUGI TURYSTYCZNEJ NA OBSZARZE MIASTA
- UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUGI TURYSTYCZNEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA
- UT.2 - TERENY OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK - TERENY USŁUGI KULTURY I KULTURY RELIGIJNEJ
- UC - TERENY USŁUGI GOSPODARSTWA I WYCHOWANIA
- UA - TERENY USŁUGI ADMINISTRACJI
- UH - TERENY USŁUGI HANDLU
- UB - TERENY USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- UZ - TERENY USŁUGI ZDROWIA
- W - TERENY USŁUGI INNYCH
- RL.M - TERENY ADMINISTRACJI LEŚNEJ

4. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- WOLŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (S)
- OBSZARY NATURA 2000**
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MALCE ZNACZONE 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 wpływałoby 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. beprzedmiotowa 2. beprzedmiotowa 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	uwaga	
1	2	3	5	7	8	11
5.	29.10.2024r.	Arkadiusz K.	Baza Rybacka dz. nr 86/1 i 86/2	1. bezprzedmiotowa	5.nieuwzględniona	<p>- studium dopuszcza większą wysokość zabudowy wynosząca do 8,5 m.</p> <p>5. Nie ustalać zakazu podziału terenu.</p> <p>- ustalenia planu zakazują podziału wlotowego terenu na mniejsze działki budowlane,</p> <p>6. Dla terenu 3RA usunąć "zakaz plażowania, kąpiel i lokalizacji obiektów sezonowych i gastronomicznych"</p> <p>-zakaz ten był narzucony przez Urząd Morski i związany jest z zabezpieczeniem podczas wciągania kutrów na brzeg.</p> <p>1. Pozostawienie zapisów dotyczących czasu mzp.</p> <p>2. Sprzeciw przeciw budowie hoteli i apartamentowców .</p> <p>- 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)</p>
6.	29.10.2024	Jerzy P.	Baza Rybacka dz. nr 86/1 i 86/2	1. bezprzedmiotowa	2. nieuwzględniona	<p>1. Pozostawienie zapisów dotyczących czasu mzp.</p> <p>2. Sprzeciw przeciw budowie hoteli i apartamentowców .</p> <p>- 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)</p>
7.	29.10.2024	Tadeusz R.	Baza Rybacka dz. nr 86/2	3.bezprzedmiotowa	2.częściowo uwzględniona	<p>2.Pozostawienie gastronomicznej związanej z rybołówstwem w szczególności z wędkowaniem i innymi przetworami rybnymi, oraz innymi usługami gastronomicznymi</p> <p>dopisano dla terenu 1RA (...) gastronomicznej związanej z rybołówstwem w szczególności z wędkowaniem i innymi przetworami rybnymi jednak z wyłączeniem zwrotu "oraz innymi usługami gastronomicznymi"</p> <p>3.Pozostawienie zabudowy do 2 kondygnacji</p> <p>-Pozostawiono wysokość do 2 kondygnacji.</p> <p>1.Zarzut braku opisanego rysunku planu strefy 1RA.</p> <p>- na mapie jest symbol 1RA.</p> <p>2. W §15 ust 8 pkt 1c dla terenu 1RA (...) z dopuszczeniem "gastronomicznej związanej z rybołówstwem" – dopisać „w szczególności z wędkowaniem i innymi przetworami rybnymi, oraz innymi usługami gastronomicznymi"</p> <p>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.</p> <p>- studium dopuszcza większą wysokość, jednak w starsym planie wysokość zabudowy wynosiła do 8,5 m.</p> <p>4. Nie ustalać zakazu podziału terenu.</p> <p>- ustalenia planu zakazują podziału wlotowego terenu na mniejsze działki budowlane,</p> <p>5. Dla terenu 3RA usunąć "zakaz plażowania, kąpiel i lokalizacji obiektów sezonowych i gastronomicznych"</p>
8.	30.10.2024	Iwona, Jacek J.	1RA	2.częściowo uwzględniona	1.nieuwzględniona	<p>1. §12 pkt 4a – zamienić zapis "1 stanowisko dla 3 miejsc noclegowych" na "1 stanowisko pospolite dla 3 jednostek mieszkalnych lub jednostek mieszkalnych do 40% jednostek hotelowych i zmianę oznaczenia terenu w §4 ust. 1 pkt.2</p> <p>2. 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.</p> <p>-trudno by było wpisać zakaz korzystania z usługi gastronomicznej przez osoby nieposiadające apartamentu lub niebędące zakwaterowane w tym budynku.</p> <p>3. W §12 pkt 4c "1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej biurowej i administracyjnej" zdanem wnioskodawcy jest nieprecyzyjne gdyż. np. nie wiadomo, czy recepcję można zaliczyć do powierzchni administracyjnej, tylko do kontuaru, czy też ją stanowią hol wejściowy?</p> <p>- Recepcja, generalnie nie jest zaliczana do części administracyjnej hotelu, a do części pionu operacyjnego, ponieważ jej podstawowym zadaniem jest obsługa gości. Natomiast częścią administracyjną są np. pomieszczenia księgowości, dyrekcji, dział marketingu itp., które nie generują miejsc noclegowych. Hol natomiast jest powierzchnią komunikacyjną.</p> <p>4. W §15ust. 2 pkt 2 lit. a - utrzymanie funkcji mieszkalności w celach mieszkalności w sposób ciągły i stały zamieszkanie przynajmniej w stosunku 60%</p>
9.	30.10.2024	Zakład Budowlany "Siemaszko" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lesław Siemaszko Prezes Zarządu Spółki.	1U-UT	1.nieuwzględniona	2.nieuwzględniona	<p>4.nieuwzględniona</p> <p>3. waga</p> <p>3. W §12 pkt 4c "1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej biurowej i administracyjnej" zdanem wnioskodawcy jest nieprecyzyjne gdyż. np. nie wiadomo, czy recepcję można zaliczyć do powierzchni administracyjnej, tylko do kontuaru, czy też ją stanowią hol wejściowy?</p> <p>- Recepcja, generalnie nie jest zaliczana do części administracyjnej hotelu, a do części pionu operacyjnego, ponieważ jej podstawowym zadaniem jest obsługa gości. Natomiast częścią administracyjną są np. pomieszczenia księgowości, dyrekcji, dział marketingu itp., które nie generują miejsc noclegowych. Hol natomiast jest powierzchnią komunikacyjną.</p> <p>4. W §15ust. 2 pkt 2 lit. a - utrzymanie funkcji mieszkalności w celach mieszkalności w sposób ciągły i stały zamieszkanie przynajmniej w stosunku 60%</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
				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 wymiarować linię zabudowy od strony Promenady Gwiazd i przesunąć linię zabudowy na granicę terenu 1KKP.</p> <p>- można zdublować wymiar z miejsca, gdzie jest Handwit, przesunięcie linii do 1KKP - 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	uwaga	
1	2		3	5	7	11
12.	31.10.2024 r.	Raca Prawny Kancelaria Rady Kozłowski Kancelaria Rady Prawego	Obszar całego planu oraz teren 2U-UT	1. uwzględniona	2. uwzględniona.	3. nieuwzględniona
						<p>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 ogrodka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej, bez kubaturowej zabudowy stajej"</p> <p>- 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 ogrodka letniego z możliwością prowadzenia działalności usługowo-gastronomicznej, bez kubaturowej zabudowy stajej"</p> <p>1. Zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 2 każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odzwierciedlenie w ustaleniach tekстовym. Tymczasem na części graficznej projektu planu zwymlarowana 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 uchwałę jej dodatkowo opisywać. Wchwałę w § 2 ust. 3 znajduje się np. zapis: nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w ośiach grubości linii, o ile nie zostały zwymlarowane na rysunku planu), jednak z uwagi na czytelność dodano w § 2 ust. 5 uchwały zapis jakiejś elementny informacyjny niebędące ustaleniemi planu znajdują się na rysunku planu.</p> <p>2. Projekt postanowien § 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 średniej.</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.</p> <p>W § 6 jest mowa o badaniach geologicznych, a nie geologiczno-inżynierskich – uwaga wprowadza w błąd.</p> <p>Pierwsze zdanie i uszczegółwienie § 9 ust. 15. Nadmieniam się również, że w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego można zawrzeć wymóg realizacji zabudowy kubaturowej poprzedzonej badaniami geologiczno-inżynierskimi oraz nakaz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w przypadku prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów.</p> <p>Jest to szczególnie uzasadnione, a nawet wysoce wskazane, w sytuacji, przy: > budowie wysokich budynków o skomplikowanej konstrukcji i dużym obciążeniu, > projektowaniu kilku kondygnacji podziemnych, co wiąże się z głębokimi wykopami, > lokalizacji inwestycji bliskiej linii przegowej Morza Bałtyckiego, co implikuje występowanie trudnych i złożonych warunków gruntowo-wodnych (np. grunty słabonośne, wysokie i zmiennej wód gruntowych, ewentualne zagrożenie erozją).</p> <p>Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jest aktem prawa miejscowego i może określać szczególne warunki zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Mzp powinien ustalać m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Wypracowanie wymogów dotyczących badań i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej jest dopuszczalne i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji oraz ochronę środowiska gruntowo-wodnego (zwłaszcza w tak wrażliwym obszarze, jak linia przegowa).</p> <p>Nadmieniam się również, że Prawo budowlane i rozporządzenia dotyczące geologicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych określają, kiedy wymagana jest Dokumentacja Badaw 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 wprawdzie tego wymogu do mzp stanowi dodatkowe formalne potwierdzenie konieczności tych badań, uprzedzając lub wzmacniając regulacje wyliczone z Prawa budowlanego i Prawa geologicznego i górniczego. Podkreślić należy również, że celem wprowadzenia wymogów badań geologicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w mzp służy przede wszystkim minimalizacji ryzyka budowlanego związanego z: > posadowieniem: gwarantując odpowiedni dobór fundamentów do nośności i stateczności gruntu. > wodami gruntowymi: umożliwia prognozowanie zmian poziomu wód (częściach 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 sposobu realizacji miejsc do parkowania.</p> <p>Zasady i wskazówki 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 7. bezprzedmiotowa 8. bezprzedmiotowa 9. bezprzedmiotowa 10. bezprzedmiotowa 11. nieuwzględniona 12. uwzględniona 13. uwzględniona 14. bezprzedmiotowa 15.	<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 Mieszkaniowa 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". Nadmienia 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, Nadmienia 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>

§ 6. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

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

§ 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.

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
1					
2					
3					
5					
7					
8				nieuwzględniona	zakwestionować dopuszczenie zabudowy o wysokości do 35 m n.p.t. Obecnie budynek Wspólnoty Mieszkańców 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. - 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 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: 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 prawo podstawa do kwestionowania inwestycji wyłączenie 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) Właściele 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 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 lokalizowanych dalej od linii przegowej muszą liczyć się z możliwością realizacji zabudowy w tej formie. 5) Właściele 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.
					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. - Podsumowując rozpatrzenie uwag Jm. Nadmieniam się również, że art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag w sposób inny niż zaproponował to burmistrz Miasta, a nie do rozpatrzenia uwag na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o l.p.zp.
11					

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.	Sylvia 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 nieprzekraczalną linię 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	2.Bezprzedmiotowa 3.Bezprzedmiotowa	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 dotychczas 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	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów	Uwagi
1	2	3	5	7	11
			4.2. Częściowo	4.2. Uwaga uwzględniona	
			4.3. Uwzględniona	4.3. Uwaga uwzględniona	
			4.4. Uwzględniona	4.4. Uwaga uwzględniona	
			5. Uwzględniona	5. Uwaga uwzględniona	
			6. Uwzględniona	6. Uwaga uwzględniona	
			7.1. Uwzględniona	7.1. Uwaga uwzględniona	
			7.2. Uwzględniona	7.2. Uwaga uwzględniona	
			8. Uwzględniona	8. Uwaga uwzględniona	
			9.2. Uwzględniona	9.2. Uwaga uwzględniona	

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 (nieprzekr. 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, 1 a, 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. Wesolej) — 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, ujednoczone 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 (patrz 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 ładunku 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. Wprowadzono 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	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów	Uwagi
1	2		3	4	5
2	27.01.2026	Tadeusz R.	dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1. Uwzględniona	2. Częściowo uwzględniona
3	4.			16. Uwzględniona	17. Nieuwzględniona
4	27.01.2026	Tadeusz R.	dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	15. Częściowo uwzględniona	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. - Wykreślenie „pkt. 2” pozostawiając „lit. c.”. 17. Uwaga dla całego aktu planu. Dla planowanych inwestycji (szczególnie w zabudowie średniej i wielkiej) należy stworzyć w projekcie planu miejscowego postanowienie o obowiązkach stosowania materiałów i produktów budowlanych o wysokiej jakości, charakterze reprezentacyjnym itp. Wnioskodawca dotychczas nie dostarczył takiego postanowienia w projekcie planu. - Postanowienie o obowiązkach stosowania materiałów i produktów budowlanych o wysokiej jakości, charakterze reprezentacyjnym. Zastosowany zwrot „o wysokiej jakości, charakterze reprezentacyjnym” jest nieprecyzyjny 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. 1. Wniosek uwaga, dotycząca powierzenia działki 86/2 - nieśpójność z aktem notarialnym, w którym jest zapisane 5240 m. 2. Wniosek o udostępnienie przebiegu linii energetycznej oraz dojazdu do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię. - Wprowadzono zapis: „dopuszcza się zachowanie wzdłuż granicy terenu 1RA dojeżdża z możliwością przejazdu o szerokości min. 2,5 m do terenu rybackiej oraz dojeżdża do rozdzielni, która zasila wyciągi łodzi rybackich w energię.” 3RA”

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) Ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpłynęłoby na ład przestrzenny. 1. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy garaży podziemnych. 2. Na terenie 1ZP wniosek o dopuszczenie budowy podziemnych pomieszczeń rekreacyjno-sportowych. Teren 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.
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). Ze względu na niewielką wielkość terenu oraz występujące sąsiedztwo terenów zielonych, niezabudowanych, uwzględnienie uwagi niekorzystnie wpłynęłoby na ład przestrzenny.
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. Teren 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.
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 wyłączenia terenu 1U-UT z procedowania		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 nie 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, co jest nieprawdziwe, gdyż studium wskazuje na Funkcje: 1) "podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie

Lp.	Data wpływu	Imię i nazwisko albo organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi! przez Burmistrza Międzyzdrojów	
				uwaga	uwaga nieuwzględniona

1				8	11
2				7	
3				5	
4				3	
5				2	
6				1	

9.	02.02.2026	Zakład Budowlany "Siemaszko"	"1U-UT, ZP-KOG	Uwzględniona w zakresie wyłączenia terenu 1U-UT z procedowania	<p>1. Przede 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. Obecnie działka nr 257/2 w obrębie 20 Międzyzdrojów przy ul. Promenada Gwiazd 5 objęta jest planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętym uchwałą nr XIX/16/11 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 uzyskała decyzję znak: Bos.6740.421.2024.PK Starosty kamieńskiego nr 11/2025 z dnia 6 maja 2025 r. o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usług hotelarsko-mieszkalniowych z garżem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i instalacjami zewnetrznymi 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.</p> <p>Wszystkie miejsca postojowe zostały zaprojektowane na działce nr 257/2.</p> <p>Obecnie Gmina Międzyzdroje prowadzi prace dotyczące nowego Mięscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach w zakresie m.in. terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1U-UT, obejmującego własnie obszar działki nr 257/2. 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 mieszkalniowej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe w imieniu Spółki Zakład Budowlany SIEMASZKO sp. z o.o. w Szczecinie stanowczo sprzeciwiono się procedowaniu zmianie planu miejscowego obejmującego działkę nr 257/2, przyjętemu uchwałą nr XIX/16/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. Mając na uwadze powyższe w złożonej uwadze podniesion, 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 z procedury planistycznej, z jednej strony dlatego, że działka ta plan miejscowy już posiada, w przeciwnieństwie do innych działek objętych projektem planu miejscowego Promenady Wschodniej, po drugiej zaś dotyczący plan miejscowy plan miejscowy obejmujące de facto wyłączenie działkę 257/2. Znaczone 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 mieszkalniowej na przedmiotowym terenie.</p> <p>Jednocześnie Spółka jest gotowa udzielić Gminie Międzyzdroje odpowiednich gwarancji co do tego, że Potencjalne przyszłe zmiany w zakresie inwestycji nie będą naruszać ustalonej dotychczas w pozwoleniu na budowę wysokości zabudowy oraz proporcji powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej.</p> <p>Jednocześnie z daleko idącej ostrożności ponizej przedstawiam zastrzeżenia do obecne procedowanego planu miejscowego dla Promenady Wschodniej w części dotyczącej terenu 1U-UT.</p> <p>2. Podtrzymuje się wagę do § 12 pkt 4a projektu planu — zamienie zapis „1 stanowisko dla 3 miejsc noclegowych” na 1 stanowisko istojowe dla 3 jednostek mieszkalnych lub hotelowych. Projekt planu nadal postępuje się nieznanym w ustawie i niezdefiniowanym w planie miejscowym miejsc noclegowych. Brak zapisów co do sposobu realizacji miejsc do parkowania. Dotychczas w uzasadnieniu nieuwzględnienia tej uwagi wskazano, że zasady i wskaźniki dotyczące parkowania wynikała z wyjątków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Międzyzdroje. 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 należało daleko idące wątpliwości w zakresie weryfikacji przez organ administracji architektoniczno — budowlanej zgodności projektu budowlanego ze Studium.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi ponownie podkreśla się, że zgodnie z zapisami kierunków Studium uwarunkowań i kierunków</p>
2. Nieuwzględniona					

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>"Ilekroć 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. Funkcja 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
10.	02.02.2026	Wspólnota Mieszkańców przy ul. Promenada BALTICUS przy ul. Promenada Gwiazd 14ABC 7-500 Międzyzdroje Składając Uwagę w imieniu Ww. Wspólnota Mieszkańców BALTICUS : Raca Prawny Krysztof Kozłowski Kancelaria Rady Prawego 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 realizacji inwestycji budowlanych badaniami geologiczno-inżynierskimi.</p> <p>W § 6 jest mowa o badaniach geologicznych, a nie geologiczno-inżynierskich – uwaga wprowadza w błąd.</p> <p>W wzniku włączenia terenu 1U-UT z granic opracowania planu - usunięto w § 9 ustęp 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 geologicznymi oraz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p>Jest to szczególnie uzasadnione, a nawet wysoce wskazane, w sytuacji, przy: 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 przegowej Morza Bałtyckiego, co implikuje występowanie trudnych i złożonych warunków gruntowo-wodnych</p>
			7. Częściowo uwzględniona	8. Bezzasadniotowa	<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. Podtrzymana 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 realizowanych w garażu podziemnym realizowanym na terenie elementarnym ZP-KOG wyłącznie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w tym obiekcie" wykreślić zapis "właśnie pod warunkiem, że obiekt garażowy zostanie zrealizowany i oddany do użytku wcześniej niż budynki korzystające w tym obiekcie" 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 pozabawiony 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 zymiarować linię zabudowy od strony Promenady Gwiazd i przesuwać linię zabudowy na granicę terenu 1KPP. Uwaga podtrzymana. Dotychczasowe stanowisko Rady jest uzupełnione i nie rozumiate.</p> <p>- Ustosunkowując się do powyżej uwagi linię zabudowy od strony Promenady Gwiazd i przesuwać linię zabudowy na granicę terenu 1KPP. Uwaga podtrzymana. Dotychczasowe stanowisko Rady jest uzupełnione i nie rozumiate.</p> <p>8. Wprowadzenie zapisu o zabudowie średniej dla terenu 1U-UT. Jest do zgodne z obecnie obowiązującym Studium.</p> <p>- Zgodnie z zapisem § 15 ust. 2 pkt. 1 zabudowa średniej od początku opracowania projektu planu jest uwzględniona na terenie 1U-UT.</p>
			5	7	<p>1. podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie 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. dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej (z możliwością przebudowy, nadbudowy, z zakazem powiększania powierzchni zabudowy).</p>
			3	8	<p>11</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>(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. 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 rzutowałyby na wszystkie plany na obszarze gminy uwzględniające ten zapis studium – uwaga nieuwzględniona.</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>- 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.</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>Decyzje o warunkach zabudowy są wydawane na podstawie innych przepisów niż opracowanie mpzp.</p> <p>– uwaga 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>Wskaźniki ponownie przeliczono i potwierdza się, że zostały określone prawidłowo - uwaga bezprzedmiotowa.</p> <p>Ostatecznie w § 15 usunięto w wyniku zmiany granic cały ust. 3.</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>- 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</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzyzdrojów	Uwagi
11.	02.02.2026	Jerzy P.	Baza Rybacka dz. nr 86/1, 86/2, dz. 431/3	1. Uwzględniona 2. Uwzględniona 3. Bezprzedmiotowa. 4. Uwzględniona	<p>na terenie 2U-UT. Ostatecznie w § 15 usunieto w wyniku zmiany granic 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 Mieszkańców 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 lokalii 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 warunkowań 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> <p>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 wyłączonej z tego powodu, że może ona zasłonić widok z sąsiedniej działki.</p> <p>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.</p> <p>3) Właściele 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 niską, ale jego zagospodarowanie było przewidziane w dokumentach planistycznych tj. studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.</p> <p>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 lokalizowanych dalej od linii przegowej muszą liczyć się z możliwością realizacją zabudowy w tej formie.</p> <p>5) Właściele 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.</p> <p>Byłoby to naruszeniem zasady równości wobec prawa i prawa własności.</p> <p>Mając na uwadze powyższe nie ulega wątpliwości, że projektowane rozwiązanie 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 się również, że art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uwzględnia w sposób inny niż zaproponował to burmistrz Miasta, a nie do rozpatrzenia uwag na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zasila wyciągi i rysunki w energię.</p> <p>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 plan jak i prognoza nie odnosi się do terenów poza granicami objętymi uchwałą, a cytów ze studium nie można dowolnie modyfikować poprzez np. wykreślenie części tekstu.</p> <p>4. Uwaga do załącznika nr 4 określające zasady ich finansowania. Zadań własnych gminy w zakresie modernizacji i budowy infrastruktury Przystani</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
						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 pobytowego. -Do §3 punkt 17, dopisano zamiast "domy wczasowe" zwrot " <u>domy wypoczynkowe</u> ", 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 konieczności 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
1	2				
2					
3					
4.				4. Nieuwzględniona	<p>4. W §15 ust 3 punkt 4 nie określono warunków wyznaczenia 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>W przypadku budowy dwóch budynków, których jeden sąsiaduje z terenem UT a drugi z terenem 1U-UT każdy z budynków powinien mieć wysokość 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 przegowej) również muszą zachować zasadę stopniowania?</p> <p>3) w przypadku wykonania pojeźdźczego budynku w zabudowie pierzowej 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 brzm.: „dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczzonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t. i do 55 m n.p.t.), dopuszczają się kaskadowe, jednostajne, stopniowanie wysokości zabudowy pomiędzy punktami określającymi 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 dotyczącej kondygnacji położonych powyżej 20-go metra n.p.t. w treści uchwały nie ma wzmianki o żadnej „dominancie” 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 użytkowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cołnięcia kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej natomiast dla części budynków użytkowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cołnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej należą stosować od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej wznwyż: zmieniła zapis na: 4) 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 użytkowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cołnięcia kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej natomiast dla części budynków użytkowanych powyżej 20 m należy zastosować zasadę schodkowego cołnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej należą stosować od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej wznwyż: – uwaga bezprzedmiotowa – zapis dotyczący stopniowania (kaskadowanie) pomiedzy 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 cołnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej jak dla terenu 2U-UT; teren te są objęte tymi samymi zapisami w studium cyt. „dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, znajdujących się w strefie dopuszczzonej 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 użytkowanych powyżej 20-go metra n.p.t. powinny być realizowane w myśl zasad schodkowego cołnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej, natomiast dla części budynków użytkowanych od strony morza ww. zasada schodkowego cołnięcia 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>
5.				5. Nieuwzględniona	

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. regułą schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej," Lub Wskazać rezygnację z idei różnicowania wysokości budynku, w tym kaskadowania pieter. - kaskadowość jest zapisana już treści uchwały, wskazując wysokości od 25 do 35 m</p> <p>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".</p> <p>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.</p> <p>- Uwaga dotycząca usunięcia konieczności zachowania „wglądu na morze” – przez „wgląd na morze” nie należy rozmieścić 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.</p> <p>- uwagę uwzględniono usuwając zapis dotyczący „wglądu” z ulicy T. Kościuszki.</p> <p>Ostatecznie w § 15 usunięto w wyniku zmiany granic cały ust. 3</p>

