Projekt

z dnia 22 października 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2026 r.poz.781, poz. 912, poz. 864), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust.3 pkt 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/627/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 08 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 1,22 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

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

1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu", zatytułowany *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach";*

2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla obszaru objętego niniejszym planem;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy, a także określenie sposobów ich zagospodarowania oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Rozdział 2.
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku planu:

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;

2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;

3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);

4) obszar z ograniczeniem wysokości zabudowy do 11 m n.p.t.;

5) obszar przejścia pieszego;

6) oznaczenia kolorystyczne i alfanumeryczne (liczbowo-literowe) wyróżniające poszczególne przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi;

7) wartościowe drzewa i krzewy do zachowania;

8) obszar dopuszczenia zabudowy podziemnej.

4. Elementy informacyjne niebędące ustaleniem planu: cały obszar planu położony jest w Obszarze Kulturowo - Krajobrazowym OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*".

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

1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;

2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 3° do 19°;

3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;

4) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną" w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego (pochyłego);

8) **kącie nachylenia połaci dachu** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;

9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;

10) **lukarnie** - należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem:

a) dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego, lub

b) kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego, lub

c) pulpitowym; Łączna szerokość wszystkich lukarn zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku, przy czym ściana frontowa lukarny nie może stanowić przedłużenia elewacji frontowej budynku i przerywać tym samym ciągłości okapu dachu.

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

a) balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,

b) tarasy do 2,0 m,

c) urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 2,0 m,

d) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m.

12) **obszar dopuszczenia zabudowy podziemnej** – obszar, w granicach którego dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

13) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

15) **tereny usług turystyki** - należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się realizację budynków, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, tj. hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, domy na wynajem, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobytowego;

16) **tereny zabudowy mieszkaniowej grupowej** - należy przez to rozumieć tereny na których mogą być wybudowane więcej niż dwa budynki mieszkalne jednorodzinne przylegające do siebie w inny sposób niż właściwy dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;

17) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć w szczególności: usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m² (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety lekarskie, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziaływującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, i inne pokrewne).

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS**;

2) teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U- KOG;**

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;

4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.**

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, za wyjątkiem istniejącej stacji elektroenergetycznej SN;

2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;

3) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli i szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, tzn. nawierzchnię twardą lub twardą nawierzchnię ulepszoną lub utwardzoną przepuszczalną.

3. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu).

4. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

6. Dopuszcza się lokalizację schronu lub ukrycia, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

1) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;

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

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

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji celu publicznego;

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

4. Ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej nie kolidującej z planowanym układem komunikacji pieszej i kołowej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

5. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów, zgodnie z rysunkiem planu oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

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

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

8. Ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do gruntu, bez ich uprzedniego podczyszczenia.

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

10. Ustala się w miarę możliwości zagospodarowanie wód opadowych poprzez zastosowanie lokalnej retencji, zbiorników na deszczówkę, ogrodów deszczowych, itp.

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

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

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

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

1) ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;

2) uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.;

3) kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

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

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym KR i ZP, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

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

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

2. Przed realizacją planowanej inwestycji, o której mowa w przepisach szczegółowych, w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, zgodnych z wskazanym przeznaczeniem terenu, ustala się:

1) nakaz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dostosowanych formą i zakresem niezbędnych badań do właściwej kategorii geotechnicznej;

2) nakaz uwzględnienia przy sporządzeniu projektu budowlanego lub architektonicznego wytycznych ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wniosków wynikających z opracowanej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;

3) nakaz zastosowania technologii nie naruszającej bezpośrednio sąsiadujących nieruchomości położonych na terenach **1MNS** i **2MNS**;

4) nakaz zastosowania technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.

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

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

5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Obszar planu znajduje się w całości w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia:

1) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 84 m n.p.m.;

2) dopuszcza się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem nieprzekroczenia wysokości 84 m n.p.m.;

3) powyższe zapisy nie mają zastosowania, jeżeli szczegółowe ustalenia planu wprowadzają ograniczenia wysokości niższe, niż 84 m n.p.m.

Rozdział 8.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;

2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;

3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

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

Rozdział 9.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji teren oznaczony symbolem **KR,** dla którego ustala się, uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w **§ 13.**

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

3. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się, drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KR.**

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

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

   a) 1 stanowisko, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym szeregowym lub grupowym,

   b) 1 stanowisko na każde 25 m^2 w obiektach świadczących usługi turystyczne oraz w hotelach i pensjonatach,

   c) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,

   d) 1 stanowisko na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej obiektów świadczących usługi gastronomiczne,

   e) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej biur i administracji;

2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;

3) realizację wyżej wymienionych warunków dopuszcza się: na powierzchni terenu, lub w kondygnacjach podziemnych lub kondygnacji parterowej lub kondygnacji częściowo przykrytej zielenią lub tarasem, a także na płycie stropowej garażu podziemnego;

4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,

b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,

c) 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-69,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 70.

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolem **ZP**.

5. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem **KR**.

6. Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KR** i terenie przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym.

7. Stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w ust. 6 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w ust.4 pkt.1.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;

2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;

3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej, z zastrzeżeniem pkt.5;

4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

6) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;

7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

8) zakaz realizacji studni.

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

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

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, poprzez dalszą rozbudowę lub przebudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;

3) dopuszcza się wymianę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;

6) w ramach potrzeb dopuszcza się lokalizacje przepompowni ścieków w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu, na którym zostaną zrealizowane;

7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej powiązanej z systemem istniejących rowów, poprzez osadniki i separatory substancji ropopochodnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

2) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

3) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulicy;

4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdną (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 100 mm;

5) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej wraz z renowacją istniejących rowów i cieków przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejęcia tych wód;

6) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;

7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

8) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

9) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne.

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

1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);

2) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w układzie pierścieniowym;

3) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;

4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne tereny elementarne;

5) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną, w tym instalacje kogeneracji i tri generacji;

4) dopuszczenie możliwości lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68, poz. 516; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1762; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 900, poz. 912, poz. 1347; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1093, poz. 2376; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 759);

5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ, położonego poza granicami planu, poprzez linie SN 15 kV;

2) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;

3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;

4) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny elementarne z uwzględnieniem pasów technologicznych licznych dla linii kablowych SN i nn - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii), na których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;

6) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

7) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;

8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;

9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:

a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,

b) wbudowane w bryłę budynku,

c) dopuszcza się przeniesienie istniejącej trafostacji przy zachowaniu warunków określonych zgodnie z lit. a i lit. b.

10) dopuszcza się wymianę istniejących stacji na stacje kontenerowe, zlokalizowane na wydzielonych działkach w ramach terenów inwestycyjnych;

11) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne (ogniw fotowoltaicznych) lub energię geotermalną o mocy zainstalowanej wynikającej z obowiązujących przepisów odrębnych;

12) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

13) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;

14) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

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

1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;

2) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;

3) dopuszczenie wymiany sieci telekomunikacyjnej lub teletechnicznej nadziemnej na podziemną;

4) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej lub teletechnicznej przez inne tereny elementarne, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;

6) zachowanie, odpowiednich stref i odległości na zasadach zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami - odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;

7) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

8) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;

9) zapewnienie dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych lub teletechnicznych i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;

10) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;

11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych na zasadach zgodnych z przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;

12) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);

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

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;

5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

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

1) w zagospodarowaniu terenów komunikacyjnych należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

2) projektowanie i realizowanie obiektów budowlanych zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;

3) zapewnienie wykonywania czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

2. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS** o powierzchni 1316 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

   c) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8,

   d) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,4,

   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych: maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z układem kalenic stanowiącym kontynuację założenia urbanistycznego;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu dla budynków mieszkalnych:

   a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 30° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

   b) dopuszcza się dachy płaskie,

   c) w przypadku dachów stromych: pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni,

   d) w przypadku dachów płaskich: pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni.

6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

   a) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy lub wolnostojącego,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m^2 przy uwzględnieniu pkt. 2 lit. f,

   c) dopuszcza się możliwość sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

   d) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego.

7) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

   a) utrzymuje się istniejący podział działki,

   b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

9) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10.**

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **KR** oraz z ulicy Komunalnej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4.**

11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13.**

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNS** o powierzchni 1035 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8,

d) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych: maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m n.p.t.;

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: stosowanie dachów stromych z układem kalenic głównych równoległych do frontu działki;

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 30° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) dopuszcza się dachy płaskie,

c) w przypadku dachów stromych: pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni,

d) w przypadku dachów płaskich: pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni.

6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy lub wolnostojącego maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m^2 przy uwzględnieniu pkt. 2 lit. f,

b) dopuszcza się możliwość sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego, przy dowolnym układzie kalenic.

7) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział działki,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

9) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2,**

b) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 17 sierpnia 2017 r. w której obowiązują ograniczenia, zgodnie z zapisami **§ 10.**

10) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy **KR** oraz z ulicy Komunalnej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4.**

11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13.**

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KOG** o powierzchni 7744m^2, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) usługi turystyki (lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie turystyczne (m. in. hotelowych, domów wypoczynkowych, pensjonatów), przy udziale procentowym ww. funkcji w całkowitej powierzchni użytkowej obiektu/obiektów min. 40%,

b) parking wielopoziomowy, przy udziale procentowym ww. funkcji w całkowitej powierzchni użytkowej obiektu/obiektów min. 20%,

c) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,

d) usługi nieuciążliwe.

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację lokali usługowych, w tym handlowych i gastronomicznych, jako wbudowanych w bryłę budynku,

c) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- dla zabudowy usługowej lub parkingu wielopoziomowego do 2,4,

- dla zabudowy usług turystyki do 2,4.

d) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,7,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60% powierzchni działki,

g) ustala się zachowanie przejścia pieszego o szerokości 4,5, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji zabudowy ponad przejściem, w poziomie drugiej i kolejnych kondygnacji nadziemnych,

h) w przypadku realizacji usług handlu lub gastronomii, dopuszcza się realizację podcieni w elewacji budynku lub budynków od strony cieku Stary Zdrój, wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX.3, położonego poza granicami planu,

i) ustala się realizację urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków, w przypadku innej ich lokalizacji ustala się konieczność zastosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu.

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) dla budynku lub budynków usługowych lub parkingu wielopoziomowego do 12,5 m n.p.t.,

b) dla budynków usług turystyki do 12,5 m n.p.t.,

c) od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

a) stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do linii zabudowy;

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla stropodachu części garażowej.

5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:

a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, w odcieniach grafitu,

c) w przypadku dachów płaskich - nawierzchnia bitumiczna, żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni na dowolnych kondygnacjach.

6) pozostałe warunki zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§10**,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych jako piwnic, parkingów, w tym garaży lub/i stanowisk postojowych wyłącznie w obszarze dopuszczenia zabudowy podziemnej, o maksymalnej głębokości do 4 m p.p.t.,

c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się łączenie i podział działek w obrębie terenu elementarnego,

b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 2000 m^2,

c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 30,0 m.

8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**;

9) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z terenu **KR,** oraz z działki nr 577/1 obręb 19, położonej poza granicami planu, a także od ul. Komunalnej, położonej poza granicami planu,

b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4.**

10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13.**

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** o powierzchni 287 m^2, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej wysokiej, uzupełnionej zielenią niską i średniowysoką;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,

b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni terenu,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

d) zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów infrastruktury technicznej w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni.

3) zasady łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz wtórnych podziałów;

4) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z terenu **KR,** zgodnie z rysunkiem planu;

5) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z **§ 13.**

Rozdział 2.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Dla terenu komunikacji drogowej - drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KR**, o powierzchni 840m^2, ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 5,0 m do 6,5 m;

2) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 13**;

3) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2.**

DZIAŁ IV.
Ustalenia przejściowe i końcowe

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS** - 20%;

2) dla terenu usług lub terenu obsługi komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U- KOG** - 30%;

3) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** - 0%;

4) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** - 0%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

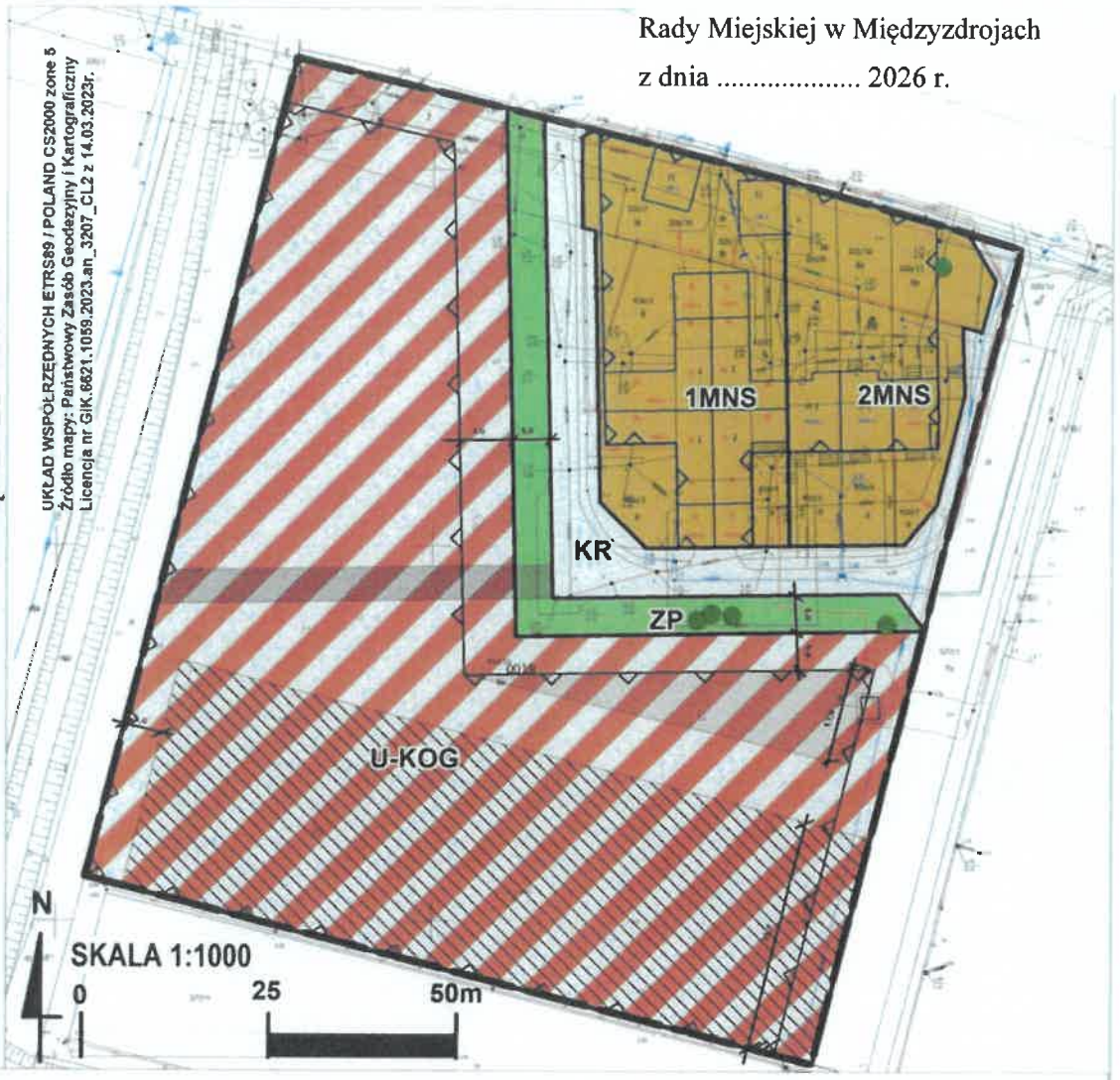
§ 20. Uchwała podlega publikacji w Rejestrze Urbanistycznym.

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

BURMISTRZ
Mateusz Bobek

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWE CENTRUM - TEREN M.1 W MIĘDZYZDROJACH



OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZAR Z OGRANICZENIEM WYSOKOŚCI ZABUDOWY DO 11m n.p.t.
- OBSZAR PRZEJŚCIA PIESZEGO
- MNS — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ
- U-KOG — TEREN USŁUG LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WARTOŚCIOWE DRZEWA I KRZEWY DO ZACHOWANIA
- OBSZAR DOPUSZCZENIA ZABUDOWY PODZIEMNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIEM PLANU: CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W OBSZARZE KULTUROWO-KRAJOBRAZOWYM OKK 30 "ZACHODNIOPOMORSKI PAS NADMORSKI"

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia ..... 2026 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

M.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta
Funkcje:
- podstawowa – jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługowa, administracyjna obsługa ludności, kultura i oświata.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:
- minimalne wielkości nowowydzielanych działek 600 m^2 (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.),
- powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 40%,
- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 9,5 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- ponadto na terenach wiejskich dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych służących hodowli zwierząt i potrzebom prowadzenia gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, o ile plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych nie ograniczy tego rodzaju funkcji, możliwa jest również lokalizacja pensjonatów, budynków gospodarczych i garaży.

UWT Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i/lub parkingu wielopoziomowego i/lub usług turystyki
Funkcje:
- podstawowa – lokalizacja zabudowy usług handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, parking wielopoziomowy, lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie turystyczne (m. in. hotelowych, domów wypoczynkowych, pensjonatów),
- dopuszczalna – lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym usług i urządzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, w tym o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, gastronomii, usług medycznych, usług publicznych (kultura i oświata), lokalizację stacji paliw, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowej,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej (z możliwością przebudowy, nadbudowy).

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:
- minimalna wielkość nowowydzielanych działek: 500 m^2,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 70% powierzchni terenu/działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu/działki,
- wysokość zabudowy do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej do 16,5 m n.p.t., w przypadku realizacji zabudowy usług turystyki - do 12,5 m n.p.t., (ograniczenie wysokości nie dotyczy pomieszczeń służących obsłudze technicznej i komunikacyjnej budynku lokalizowanych ponad dachem; powierzchnia tych pomieszczeń/urządzeń nie może przekraczać 10 % powierzchni zabudowy),
- dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2026 r.poz.781, poz. 912, poz. 864) w związku z art. 52 i art. 66 ust.2, a także art. 67 ust.3 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ustaw z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz.1688), rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 09 września 2024 r. do 01 października 2024 r.** wniesiono w ustalonym terminie, tj. **do dnia 16 października 2024 r.** – 12 wieloaspektowych uwag, zgodnie z wykazem uwag, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył wszystkie złożone uwagi, w przewidzianym ustawowo terminie.

§ 3. Rada Miejska w Międzyzdrojach podtrzymuje wcześniejsze rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów i rozstrzyga, zgodnie z przyjętym i zamieszczonym w § 4 wykazem uwag, o sposobie rozpatrzenia uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przyjmując jednocześnie poniższe uzasadnienie ich nieuwzględnienia.

§ 4. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag: zgodnie z poniższym zestawieniem tabelarycznym, stanowiącym wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	10.10.2024	Wiesław Ch., Danuta L.- Ch.	dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Brak zgody składających uwagę na przeznaczenie działki nr 416/10 obr.19 „na cele zabudowy innej, niż domki jednorodzinne”
			Obszar planu		nieuwzględniona	Brak zgody składających uwagę na zakończenie prac nad planem przed ukończeniem

						planu ogólnego dla Międzyzdrojów
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Zarzut, że plan nie uściśla przeznaczenia terenu, a zaproponowane funkcje są zdaniem składających uwagę zbyt ogólne
			tereny 1MNS i 2MNS		nieuwzględniona	Wniosek o ustalenie dla terenów 1MNS i 2MNS takich samych funkcji jak dla działki 416/10 (uwaga sprzeczna z pkt. 1 niniejszej uwagi)
			dz. nr 416/10 obr.19	częściowo uwzględniona		Wniosek o przesunięcie linii zabudowy po wschodniej stronie terenu 1MNS o 4m (tj. z 10m do 14m od granicy terenu KR) Podczas dyskusji publicznej była mowa o przesunięciu o 2 m, (na co obecny na sali właściciel terenu nie wyraził sprzeciwu) ponowienie wyłożenia z tytułu częściowego uwzględnienia uwagi nie będzie konieczne.
2.	10.10.2024	Mariola P.	dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Brak zgody składających uwagę na przeznaczenie działki nr 416/10 obr.19 „na cele zabudowy innej, niż domki jednorodzinne”
			Obszar planu		nieuwzględniona	Brak zgody składających uwagę na zakończenie prac nad planem przed ukończeniem planu ogólnego dla Międzyzdrojów
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Zarzut, że plan nie uściśla przeznaczenia terenu, a zaproponowane funkcje są zdaniem składających uwagę

						zbyt ogólne
			tereny 1MNS i 2MNS		nieuwzględniona	Wniosek o ustalenie dla terenów 1MNS i 2MNS takich samych funkcji jak dla działki 416/10 (uwaga sprzeczna z pkt. 1 niniejszej uwagi)
			dz. nr 416/10 obr.19	częściowo uwzględniona		Wniosek o przesunięcie linii zabudowy po wschodniej stronie terenu 1MNS o 4m (tj. z 10m do 14m od granicy terenu KR) Podczas dyskusji publicznej była mowa o przesunięciu o 2 m, (na co obecny na sali właściciel terenu nie wyraził sprzeciwu) ponowienie wyłożenia z tytułu częściowego uwzględnienia uwagi nie będzie konieczne
3.	14.10.2024	Katarzyna K.- K.	dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Wniosek o zawężenie funkcji M1, UWT (oznaczenia kierunków studium) dla działki 416/10 jedynie dla funkcji zamieszkania zbiorowego, lokalizacji pensjonatów i hoteli, wraz z niezbędną infrastrukturą z wyłączeniem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, parkingów wielopoziomowych oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
			Obszar planu		nieuwzględniona	Wniosek o ustalenie dla całego terenu objętego planem takich samych funkcji jak dla 1MNS i 2MNS

			dz. nr 416/10 obr.19	częściowo uwzględniona		Wniosek o wprowadzenie zapisu zakazującego sytuowania urządzeń technicznych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, bram garażowych itd. w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej
4. 5.	15.10.2024 15.10.2024	Wojciech O. Renata B. - O.	dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 1 dotyczy: Usunięcia z projektu planu zapisów umożliwiających przeznaczenie nieruchomości nr 416/10 na parking wielopoziomowy, usługi turystyki oraz Usługi handlu o powierzchni do 2000 m^2 Doprowadzenia projektu planu do zgodności z zapisami kategorii terenu M.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje. Przywrócenie przeznaczenia nieruchomości objętych planem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na zachowanie dotychczasowego charakteru okolicy i zminimalizowanie uciążliwości dla mieszkańców. - W studium rozszerzono funkcję oznaczoną symbolem M.1 o symbol UWT - Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i/lub parkingu wielopoziomowego i/lub usług turystyki, zatem przeznaczenie

						działki 416/10 jest zgodne z kierunkami studium.
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 2 dotyczy: Zmniejszenia dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu U-KOG do 9,5 m n.p.t., co pozwoli na dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej tkanki urbanistycznej. - Studium dopuszcza wysokości do 16,5 m n.p.t., a w przypadku realizacji zabudowy usług turystyki - do 12,5 m n.p.t., natomiast plan wprowadza dodatkowe ograniczenie wysokości od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 3 dotyczy: Zmiany maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu U-KOG do wartości 0,8 - Wskaźnik intensywności jest iloczynem maksymalnej powierzchni zabudowy (70%) w zapisie dziesiętnym pomnożonym przez maksymalną ilość kondygnacji, tj. odpowiednio 0,7x4=2,8 dla zabudowy usług turystyki i 0,7x5=3,5 dla zabudowy usługowej i/lub parkingu wielopoziomowego, dodatkowym ograniczeniem jest ustalenie maksymalnej

						wysokości od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 4 dotyczy: Zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu U-KOG do wartości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki - jest to daleko idące ograniczenie w stosunku do ustaleń studium, które dopuszcza powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10% powierzchni terenu/działki. Plan wprowadza pomiędzy terenem U-KOG a istniejącą enklawą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pas zieleni ZP o szerokości 5 m, będący terenem w min 80% biologicznie czynnym
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 5 dotyczy: Zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do wartości nie większej niż 40% powierzchni dziatki - komentarz j.w. dot. Uwag 3 i 4 niniejszego pisma
			dz. nr 416/10 obr.19	uwzględniona		Uwaga 6 dotyczy: Uzupełnienia opisu terenu oznaczonego w planie symbolem ZP jako teren zieleni wysokiej. - §15 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „*przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej wysokiej,* uzupełnionej zielenią

						niską i średniowysoką" Taka była intencja wprowadzenia terenu ZP, a podczas dyskusji publicznej na prezentacji wskazano w tym miejscu drzewa, zatem ponowienie wyłożenia nie będzie konieczne
			dz. nr 416/10 obr.19	uwzględniona		Uwaga 7 dotyczy: Umiejscowienia urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków oraz na terenie zewnętrznym w sposób zapewniający zminimalizowanie emisji hałasu do otoczenia. - w §15 ust. 3 pkt 2 dodaje się lit i) o treści „ustala się realizację urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków, w przypadku innej ich lokalizacji ustala się konieczność zastosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu"
			dz. nr 416/10 obr.19		uwaga bezprzedmiotowa	Uwaga 8 dotyczy: Projektu szczegółowego zabudowań, który powinien uwzględniać ograniczenia wynikające z faktu, że sąsiadujące budynki jednorodzinne posadowione są na studniach o głębokości 5m do 6m i nowe konstrukcje nie powinny wpływać na aktualny stan tych budynków - ustalenia planu posiadają już zapis o treści: „nakaz zastosowania technologii nie

						naruszającej bezpośrednio sąsiadujących nieruchomości położonych na terenach **1MNS** i **2MNS”**
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 9 dotyczy: Projektu budowy nowej inwestycji, który powinien uwzględniać budowę tymczasowej drogi dojazdowej od strony Starego Cieku - ustalenia planu nie mogą ingerować w sposób zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej przyszłego placu budowy
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 10 dotyczy: Trasy nowych kabli , rurociągów oraz kanalizacji, która powinna przebiegać wzdłuż kanału otwartego po stronie dziatki od Starego Cieku, aby uniknąć trudności z dojazdem do istniejących domów jednorodzinnych - ustalenia planu nie mogą ustalać konkretnego przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie wskazywać zasady jej modernizacji, rozbudowy i budowy
6. 9. 10. 11. 12.	14.10.2024 16.10.2024 16.10.2024 16.10.2024 16.10.2024	Jan W. Iwona H. Janusz H. Piotr H. Ewa H.	dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 1 dotyczy: Usunięcia z projektu planu zapisów umożliwiających przeznaczenie nieruchomości nr 416/10 na parking wielopoziomowy, usługi turystyki oraz Usługi handlu o powierzchni do 2000 m^2 Doprowadzenia projektu planu do zgodności z zapisami kategorii terenu M.1 Studium

						uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje. Przywrócenie przeznaczenia nieruchomości objętych planem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na zachowanie dotychczasowego charakteru okolicy i zminimalizowanie uciążliwości dla mieszkańców. - W studium rozszerzono funkcję oznaczoną symbolem M.1 o symbol UWT - Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i/lub parkingu wielopoziomowego i/lub usług turystyki, zatem przeznaczenie działki 416/10 jest zgodne z kierunkami studium.
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 2 dotyczy: Zmniejszenia dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu U-KOG do 9,5 m n.p.t., co pozwoli na dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej tkanki urbanistycznej. - Studium dopuszcza wysokości do 16,5 m n.p.t., a w przypadku realizacji zabudowy usług turystyki - do 12,5 m n.p.t., natomiast plan wprowadza dodatkowe ograniczenie wysokości od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na

						rysunku planu
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 3 dotyczy: Zmiany maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu U-KOG do wartości 0,8 - Wskaźnik intensywności jest iloczynem maksymalnej powierzchni zabudowy (70%) w zapisie dziesiętnym pomnożonym przez maksymalną ilość kondygnacji, tj. odpowiednio 0,7x4=2,8 dla zabudowy usług turystyki i 0,7x5=3,5 dla zabudowy usługowej i/lub parkingu wielopoziomowego, dodatkowym ograniczeniem jest ustalenie maksymalnej wysokości od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 4 dotyczy: Zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu U-KOG do wartości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki - jest to daleko idące ograniczenie w stosunku do ustaleń studium, które dopuszcza powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10% powierzchni terenu/działki. Plan wprowadza

						pomiędzy terenem U-KOG a istniejącą enklawą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pas zieleni ZP o szerokości 5 m, będący terenem w min 80% biologicznie czynnym
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 5 dotyczy: Zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do wartości nie większej niż 40% powierzchni dziatki - komentarz j.w. dot. Uwag 3 i 4 niniejszego pisma
			dz. nr 416/10 obr.19	uwzględniona		Uwaga 6 dotyczy: Uzupełnienia opisu terenu oznaczonego w planie symbolem ZP jako teren zieleni wysokiej. - §15 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „*przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej wysokiej,* uzupełnionej zielenią niską i średniowysoką” Taka była intencja wprowadzenia terenu ZP, a podczas dyskusji publicznej na prezentacji wskazano w tym miejscu drzewa, zatem ponowienie wyłożenia nie będzie konieczne
			dz. nr 416/10 obr.19	uwzględniona		Uwaga 7 dotyczy: Umiejscowienia urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków oraz na terenie zewnętrznym w sposób zapewniający zminimalizowanie emisji hałasu do otoczenia. - w §15 ust. 3 pkt 2 dodaje się

						lit i) o treści „ustala się realizację urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków oraz na terenie zewnętrznym w sposób zapewniający zminimalizowanie emisji hałasu do otoczenia”
			dz. nr 416/10 obr.19		uwaga bezprzedmiotowa	Uwaga 8 dotyczy: Projektu szczegółowego zabudowań, który powinien uwzględniać ograniczenia wynikające z faktu, że sąsiadujące budynki jednorodzinne posadowione są na studniach o głębokości 5m do 6m i nowe konstrukcje nie powinny wpływać na aktualny stan tych budynków - ustalenia planu posiadają już zapis o treści: „nakaz zastosowania technologii nie naruszającej bezpośrednio sąsiadujących nieruchomości położonych na terenach **1MNS** i **2MNS**”
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 9 dotyczy: Projektu budowy nowej inwestycji, który powinien uwzględniać budowę tymczasowej drogi dojazdowej od strony Starego Cieku - ustalenia planu nie mogą ingerować w sposób zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej przyszłego placu budowy
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 10 dotyczy: Trasy nowych kabli , rurociągów oraz kanalizacji, która powinna

						przebiegać wzdłuż kanału otwartego po stronie dziatki od Starego Cieku, aby uniknąć trudności z dojazdem do istniejących domów jednorodzinnych - ustalenia planu nie mogą ustalać konkretnego przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie wskazywać zasady jej modernizacji, rozbudowy i budowy
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	**Uwaga 11 dotyczy: Prac budowlanych, które nie powinny być prowadzone poza godzinami 8:00 – 16:00 - ustalenia planu nie mogą ustalać zasad współżycia społecznego**
8.	15.10.2024	Piotr i Bożena Sz.	dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 1 dotyczy: Usunięcia z projektu planu zapisów umożliwiających przeznaczenie nieruchomości nr 416/10 na parking wielopoziomowy, usługi turystyki oraz Usługi handlu o powierzchni do 2000 m^2 Doprowadzenia projektu planu do zgodności z zapisami kategorii terenu M.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje. Przywrócenie przeznaczenia nieruchomości objętych planem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na zachowanie dotychczasowego charakteru okolicy i

						zminimalizowanie uciążliwości dla mieszkańców. - W studium rozszerzono funkcję oznaczoną symbolem M.1 o symbol UWT - Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i/lub parkingu wielopoziomowego i/lub usług turystyki, zatem przeznaczenie działki 416/10 jest zgodne z kierunkami studium.
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 2 dotyczy: Zmniejszenia dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu U-KOG do 9,5 m n.p.t., co pozwoli na dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej tkanki urbanistycznej. - Studium dopuszcza wysokości do 16,5 m n.p.t., a w przypadku realizacji zabudowy usług turystyki - do 12,5 m n.p.t., natomiast plan wprowadza dodatkowe ograniczenie wysokości od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 3 dotyczy: Zmiany maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu U-KOG do wartości 0,8 - Wskaźnik intensywności jest iloczynem maksymalnej powierzchni zabudowy (70%) w zapisie dziesiętnym

						pomnożonym przez maksymalną ilość kondygnacji, tj. odpowiednio 0,7x4=2,8 dla zabudowy usług turystyki i 0,7x5=3,5 dla zabudowy usługowej i/lub parkingu wielopoziomowego, dodatkowym ograniczeniem jest ustalenie maksymalnej wysokości od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m n.p.t, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 4 dotyczy: Zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu U-KOG do wartości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki - jest to daleko idące ograniczenie w stosunku do ustaleń studium, które dopuszcza powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10% powierzchni terenu/działki. Plan wprowadza pomiędzy terenem U-KOG a istniejącą enklawą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pas zieleni ZP o szerokości 5 m, będący terenem w min 80% biologicznie czynnym
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 5 dotyczy: Zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do wartości nie większej niż 40% powierzchni dziatki - komentarz j.w. dot. Uwag 3 i

						4 niniejszego pisma
			dz. nr 416/10 obr.19	uwzględniona		Uwaga 6 dotyczy: Uzupełnienia opisu terenu oznaczonego w planie symbolem ZP jako teren zieleni wysokiej. - §15 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „*przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej wysokiej,* uzupełnionej zielenią niską i średniowysoką” Taka była intencja wprowadzenia terenu ZP, a podczas dyskusji publicznej na prezentacji wskazano w tym miejscu drzewa, zatem ponowienie wyłożenia nie będzie konieczne
			dz. nr 416/10 obr.19	uwzględniona		Uwaga 7 dotyczy: Umiejscowienia urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków oraz na terenie zewnętrznym w sposób zapewniający zminimalizowanie emisji hałasu do otoczenia. - w §15 ust. 3 pkt 2 dodaje się lit i) o treści „ustala się realizację urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji na dachu budynków oraz na terenie zewnętrznym w sposób zapewniający zminimalizowanie emisji hałasu do otoczenia”

			dz. nr 416/10 obr.19		uwaga bezprzedmiotowa	Uwaga 8 dotyczy: Projektu szczegółowego zabudowań, który powinien uwzględniać ograniczenia wynikające z faktu, że sąsiadujące budynki jednorodzinne posadowione są na studniach o głębokości 5m do 6m i nowe konstrukcje nie powinny wpływać na aktualny stan tych budynków - ustalenia planu posiadają już zapis o treści: „nakaz zastosowania technologii nie naruszającej bezpośrednio sąsiadujących nieruchomości położonych na terenach **1MNS** i **2MNS”**
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 9 dotyczy: Projektu budowy nowej inwestycji, który powinien uwzględniać budowę tymczasowej drogi dojazdowej od strony Starego Cieku - ustalenia planu nie mogą ingerować w sposób zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej przyszłego placu budowy
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	Uwaga 10 dotyczy: Trasy nowych kabli , rurociągów oraz kanalizacji, która powinna przebiegać wzdłuż kanału otwartego po stronie dziatki od Starego Cieku, aby uniknąć trudności z dojazdem do istniejących domów jednorodzinnych - ustalenia planu nie mogą ustalać konkretnego przebiegu infrastruktury technicznej, a

						jedynie wskazywać zasady jej modernizacji, rozbudowy i budowy
			dz. nr 416/10 obr.19		nieuwzględniona	**Uwaga 11 dotyczy: Prac budowlanych, które nie powinny być prowadzone poza godzinami 8:00 – 16:00 - ustalenia planu nie mogą ustalać zasad współżycia społecznego**
			dz. nr 416/10 obr.19	częściowo uwzględniona		**Uwaga 12 dotyczy przesunięcia proponowanej linii zabudowy od strony działek 416/3 i 416/1 do min. 20 mb licząc od granic ww. działek - obecna odległość wynosi 16,5 m zatem przesunięcie, zgodnie z wolą wnioskujących wyniosłoby 3,5 m. Podczas dyskusji publicznej była mowa o przesunięciu o 2 m, na co obecny na sali właściciel terenu nie wyraził sprzeciwu (ponowienie wyłożenia z tytułu częściowego uwzględnienia uwagi nie będzie konieczne)**
7.	16.10.2024	Jan W.	dz. Nr 326/7 i 326/30 obr.19	Obszar planu	uwaga bezprzedmiotowa	Sprzeciw odnośnie objęcia tym samym przeznaczeniem działek nr 326/7 i 326/30 co działki nr416/10 - uwaga dotyczy ustaleń kierunków studium a nie planu miejscowego
				teren 1MNS	uwaga bezprzedmiotowa	Wniosek o zachowanie przeznaczenia działek nr 326/7 i 326/30 takiego, jak w

						dotychczas obowiązującym mpzp i przywrócenia działce 416/1 dostępu do drogi i chodnika ulicy Komunalnej. - obie działki leżą w granicach terenu 1MNS, a dotychczas teren był oznaczony symbolem MN – jest to samo przeznaczenie i takie same parametry co w planie obowiązującym, lecz w międzyczasie zmieniło się rozporządzenie w sprawie zakresu mpzp, które dodało po symbolach MN konieczność wskazania formy zabudowy (w tym przypadku S- szeregowa lub grupowa) Natomiast działka nr 416/1 nadal może mieć dostęp do ulicy Komunalnej, gdyż zgodnie z obecnie obowiązującym mpzp działki nr 326/7 i 326/30 nie stanowią samodzielnych nieruchomości i mogą być włączone do przylegającej bezpośrednio działki nr 416/1 w formie tzw. masek budowlanych. W treści uchwały jest zapis o treści: „obsługa komunikacyjna z ulicy KR oraz z ulicy Komunalnej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu”.

Nr Lp. (liczby porządkowej) określa nr złożonej uwagi, które zostały pogrupowane według tożsamości podejmowanych zagadnień.

§ 5. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu w dniach **od 03 lutego 2026 r. do 25 lutego 2026 r.** wniesiono w ustalonym terminie, tj. **do dnia 12 marca 2026 r.** – 19 wieloaspektowych uwag, zgodnie z wykazem uwag, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 6. Burmistrz Międzyzdrojów rozpatrzył wszystkie złożone uwagi, w przewidzianym ustawowo terminie.

§ 7. Rada Miejska w Międzyzdrojach podtrzymuje wcześniejsze rozstrzygnięcie Burmistrza Międzyzdrojów i rozstrzyga, zgodnie z przyjętym i zamieszczonym w **§ 8** wykazem uwag, o sposobie rozpatrzenia uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przyjmując jednocześnie poniższe uzasadnienie ich nieuwzględnienia.

§ 8. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag: zgodnie z poniższym zestawieniem tabelarycznym, stanowiącym wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	7	8	11
1.	05.03.2026	Tristan Belter, radny Rady Miejskiej w Międzyzdrojach	Teren U-KOG	Uwzględniona		1.1. Uwaga dotyczy określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy podziemnej na terenie elementarnym **U-KOG**(odrębnie od dotychczasowej nieprzekraczalnej linii zabudowy). Należy określić wskazaną linię dla zabudowy podziemnej, której odległość od granic odpowiednio terenu elementarnego **1MNS** i 2MNS powinna być **maksymalna, uwzględniając** racjonalność planowania kondygnacji podziemnej na terenie elementarnym U-KOG oraz ryzyka zapadnięcia się terenu lub uszkodzeń studni fundamentowych, na których (według przedstawionych informacji) położono budynki na terenach 1MNS i 2MNS, wskutek głębokich prac ziemnych, które byłyby prowadzone na terenie U-KOG. Oddalenie zabudowy podziemnej ma na celu ograniczenie oddziaływania wykopów oraz wstrząsów, które wynikną z prac ziemnych prowadzonych na terenie U-KOG, na zabudowę położoną na terenie 1MNS i 2MNS. Rozpatrzenie zasadności niniejszej uwagi wymaga wiedzy specjalistycznej i doświadczenia w zakresie budownictwa i techniki posadowienia budynków, w związku z czym uprzejmie proszę o wybranie scenariusza najbardziej sprzyjającego terenom 1MNS i 2MNS, mając na względzie wskazaną racjonalność powstania kondygnacji podziemnej na terenie **U-KOG,** która powinna pozostać dopuszczona przez plan. --- W planie widnieje już zapis w §3 pkt 11 „**nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych;

						Ustalono, że należy wprowadzić zapis *„**obszar dopuszczenia zabudowy podziemnej** – obszar w granicach którego dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych"*
				Uwzględniona		1.2. Uwaga dotyczy określenia maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych dla terenu U-KOG. Należy ograniczyć liczbę możliwych kondygnacji podziemnych na tym terenie do nie więcej niż 2 (słownie: dwóch) kondygnacji podziemnych, biorąc pod uwagę zagrożenia dla terenów postronnych. Zagrożenie istotnie rośnie w przypadku dopuszczenia prowadzenia głębokich wykopów oraz prac ziemnych na przedmiotowym terenie, z podkreśleniem zagrożenia dla fundamentów (studni), na których jest posadowiona zabudowa położona na terenie el. 1MNS i 2MNS. Rozpatrzenie zasadności uwagi wymaga wiedzy specjalistycznej w związku z czym uprzejmie proszę o ustosunkowanie się do niniejszej uwagi w sposób wyczerpujący. --- Plan dopuszcza kondygnacje podziemne bez ograniczeń. W planie **można wprowadzić** zapis ograniczający do 1 lub do 2 kondygnacji Ustalono, że należy wprowadzić zapis ograniczenia głębokości kondygnacji podziemnych maksymalnie do głębokości 4,0 metrów p.p.t.
				Uwzględniona		1.3. Uwaga dotyczy formy stosowanych dachów na budynkach o funkcji (przeznaczeniu) usług turystyki na terenie el. U-KOG. Zgodnie z wynikiem dyskusji publicznej, w celu zachowania spójności, ładu przestrzennego z terenami postronnymi, należy wprowadzić stromą **formę dachów** dla zabudowy spełniającej funkcję UT Inne formy dachów dla budynków o tej funkcji powinny być **niedopuszczalne.** Określenie szczegółowych parametrów dla tej formy dachu (kąt itd.) powinno być spójne z tożsamą formą dachów stosowanych dotychczas na terenach postronnych. --- Ustalono, że w planie można wprowadzić zapis nakazujący stosowanie dachów stromych dla budynków o funkcji turystycznej, natomiast dla budynku garażowego powinien pozostać płaski.

				Uwzględniona		2. Uwaga dotyczy definicji „usług turystyki". Wnoszący uwagę pyta, czy obecna definicja terenów elementarnych oznaczonych symbolem UT nie pozostaje za szeroka. Pytanie wynika z brzmienia postanowienia § 3 pkt 14 Projektu, gdzie za teren usług turystyki należy rozumieć _tereny. na których wznoszone są budynki, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, tj, hotele, pensjonaty (...) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, **krótko** pobytowego. Definicja z mojej interpretacji w pierwszej części wskazuje szeroko, że za teren usługi turystyki uznaje się **<teren, na którym** wznoszone są budynki>, niezależnie od tego, jaki rodzaj **budynku** jest wznoszony. Dopiero w drugiej części projektodawca wskazuje przykład, że w terminie *budynków* zawierają się „budynki zamieszkania zbiorowego" (poprzez wyraz „w tym", co oznacza, że w tych <budynkach> są <budynki zamieszkania zbiorowego>, **jednak nie oznacza to,** te w pojęciu <budynków> nie ma **innych budynków,** niż akurat te wyliczone przez projektodawcę po wyrażeniu „w tym"). Projektodawca następnie precyzuje co rozumie przez „budynki zamieszkania zbiorowego" używając abrewiaturę „tj." i podając hotele, pensjonaty itd. Odnosi się to jednak do poszczególnego rodzaju budynków, tj. wymienionych „budynków zamieszkania zbiorowego", a nie wszystkich *budynków,* o których mowa wcześniej w definicji (przed sformułowaniem „w tym"). W ostatniej części definicji projektodawca rozszerza, że za teren usługi turystyki uważa „teren, na którym wznoszone są budynki (...) wraz z urządzeniami towarzyszącymi...". W mojej ocenie oznacza to, że terenem usługi turystyki jest, zgodnie z definicją, teren, na którym położony jest budynek (jakikolwiek, w tym np. zamieszkania zbiorowego, **lecz nie jest to warunek konieczny) wraz z urządzeniami towarzyszącymi (...) niezbędnymi** dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobytowego. Precyzyjne zdefiniowanie samych urządzeń towarzyszących i infrastruktury technicznej (mają one być *niezbędne dla **rozwoju** wypoczynku **sezonowego, krótko** pobytowego) nie* zmienia problemowości za szerokiego ujęcia terenu usług turystyki, przyjmując oczywiście, że moja wykładnia językowa pozostaje trafna. Jeśli intencją projektodawcy było ograniczenie rozumienia terenów UT do wyłącznie terenów, na których będą wznoszone budynki zamieszkania zbiorowego lub budynki o charakterze usług hotelarskich itp., to w **mojej ocenie zastosowana definicja jest za szeroka i wymaga korekty.** Pozostawienie jej w obecnym brzmieniu może prowadzić do przyjęcia za zgodne z MPZP stanowiska, że na terenie z przydzieloną funkcją UT można zbudować jakikolwiek budynek (w tym kompletnie niezwiązany z usługą hotelarską. ale wraz z „urządzeniami towarzyszącymi (...) niezbędną dla rozwoju wypoczynku sezonowego, krótko pobytowego". Uprzejmie proszę o udzielenie odpowiedzi na przedstawione pytanie i zagadnienie prawne. W mojej ocenie funkcja UT powinna ograniczać możliwą zabudowę w niniejszym planie miejscowym do budynków typowo hotelarskich, usługi zamieszkania czasowego itp. (warto tu porównać niniejszą definicję do chociażby definicji z ostatnio przyjętego przez Radę Miejską MPZP Centrum Promenady III, dostępny do odczytu rada.miedzyzdroie.pl/pliki/miedzyzdroie/zalaczniki/1221/uc. Opcjonalnie ograniczyć teren UT poprzez definicję mniej restrykcyjną niż proponowana przeze mnie, ale nadal węższą niż zastosowana przez projektodawcę (np. dopuszczenie innych usług turystyki niż hotelarskie itp. wymaga to skonsultowania z radnymi).

						---------- ---------- Przeredagowano definicję w § 3 pkt 14 **tereny usług turystyki zamieniając zwrot** „na których dopuszcza się realizację”
2.	10.10.2024	Leszek Sz.	dz. nr 416/10 obr.19		Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Wprowadzenia dodatkowego przeznaczenia dla działki 416/10 na teren U-KOG przeznaczony na parking wielopoziomowy, usługi turystyki oraz usług handlu o powierzchni do 2000 m^2 co znacząca wpłynie na jakość życia mieszkańców poprzez zwiększenie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu w sytuacji, gdy teren ten otoczony jest zabudową jednorodzinną. ---------- ---------- Przeznaczenie terenu jest zgodne z ustaleniami studium.
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Planowana wysokości zabudowy wynosząca 12,5 m n.p.t dla usług i parkingu wielopoziomowego jest niezgodna z charakterem okolicznej zabudowy jednorodzinnej, co narusza ład przestrzenny i prowadzi do konfliktu urbanistycznego. W przypadku realizacji zabudowy o tej wysokości zachodzi realna obawa o powstanie szkód w nieruchomościach sąsiednich z uwagi na prace fundamentowe dla budynków o tej wysokości o czym informowaliśmy Państwa w piśmie skierowanym do Burmistrza Międzyzdrojów dnia 4 września 2023 r. (Barwina Białkowski Siemak Adwokaci „Uwagi do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje dla Obszaru M.1 w mieście Międzyzdroje z prognozą oddziaływania na środowisko). Jeżeli takie szkody wystąpią, mieszkańcy wystąpią z roszczeniem do Urzędu Miasta, iż pomimo powziętej wiedzy w tej sprawie dopuszczono do uchwalenia aktu prawa miejscowego w tej formie. ---------- ---------- Wysokości są zgodne ze studium
					Neuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy został ustalony na bardzo wysokim poziomie o wartości do 2,4. ---------- ---------- Wskaźnik wynika z przyjętego procentu zabudowy i dopuszczalnej ilości kondygnacji.
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został zaproponowany na poziomie 30%. Wartość ta jest bardzo niska. ---------- ---------- Wartość ta została już obniżona z 10% do 30%.
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Zaproponowano maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki. Wskaźnik ten jest bardzo wysoki. ---------- ----------

						Wartość ta została już obniżona do 60%.
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Na dachach obiektów projekt planu dopuszcza realizację tarasów, co wpłynie negatywnie na prywatność właścicieli sąsiednich nieruchomości. --- W sąsiadującej zabudowie przy budynku Urzędu są przerwy pomiędzy dachami stromymi, w których występują tarasy na dachach płaskich, zatem zabudowa nie zepsuje "spójności architektonicznej okolicy".
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Na dachach budynków projekt planu dopuszcza realizację masztów i anten, co w rejonie zabudowy mieszkaniowej nie powinno być dopuszczone. --- Czy sąsiedzi chcą pozbawić sąsiednią zabudowę telewizji satelitarnej? - zmiana ingerowałaby zbyt daleko w stosunki międzysąsiedzkie.
				Częściowo uwzględniona		Sprzeciwiamy się w projekcie MPZP dopuszczeniu zabudowy z dachami płaskimi. W sąsiedztwie dominująca jest zabudowa z dachami spadzistymi. Dachy płaskie w tym obszarze naruszają ład przestrzenny i są sprzeczne z tradycją tego regionu, gdzie przeważa zabudowa z dachami spadzistymi. Nowoczesna i odmienna forma (płaski dach) zepsuje spójność architektoniczną okolicy i obniży jej atrakcyjność. --- W planie wprowadzono zapis nakazujący stosowanie dachów stromych dla budynków o funkcji turystycznej, natomiast dla budynku garażowego pozostawiono płaski.
				Częściowo uwzględniona		Sprzeciw odnośnie: Projekt planu dopuszcza realizację kondygnacji podziemnych co doprowadzi do zmiany warunków gruntowo wodnych na obszarach przyległych i będzie mieć negatywny wpływ na posadowienie i konstrukcję sąsiednich obiektów. Jeżeli Gmina Międzyzdroje jest inicjatorem zmian MPZP dla terenu M1, to powinna wziąć na siebie odpowiedzialność z tytułu roszczeń właścicieli istniejących nieruchomości, jeśli ich stan ulegnie pogorszeniu lub zniszczeniu, ponieważ są posadowione na studniach i Gminna ma dostęp do dokumentacji projektowej dla obszaru MNS1 i MNS2. --- Uwaga sprzeczna z uwagą 1, Radnego Tristana Belter, która wprowadza ograniczenie do 2 podziemnych kondygnacji, w wyniku głosowania na d uwagą pana Radnego przegłosowano ograniczenie głębokości kondygnacji podziemnej do 4 m ppt

				Częściowo uwzględniona		Sprzeciw odnośnie: W projekcie MPZP Nowe Centrum M1 — Międzyzdroje nie uwzględniono nieprzekraczalnej linii zabudowy podziemnej, która zgodnie z przepisami nie musi być tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy nadziemnej. Co tym samym stwarza poważne i realne zagrożenie zbliżenia ścian wykopów (a tym samym palowania) do istniejących zabudowań posadowionych na studniach przy ul. Komunalnej (teren MNS1, MNS2 w projekcie). --- w planie widnieje już zapis w §3 pkt 11 „**nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, jednak w wyniku dyskusji podczas połączonych Komisji Rady Miejskiej postanowiono wprowadzić: "***obszar dopuszczenia zabudowy podziemnej*** – *obszar w granicach którego dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych*" położony ponad 30 m od istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach MNS1 i MNS2.
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Gmina Międzyzdroje powinna kierować się zasadą dobrego sąsiedztwa. --- Zasada tzw. "*dobrego sąsiedztwa*" zgodnie z art. 61 odnosi się przy opracowaniu decyzji o warunkach zabudowy, natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kieruje się wytycznymi ustaleń kierunków studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
					Nieuwzględniona	Sprzeciw odnośnie: Aktualnie obowiązujące Studium procedurowane w okresie 2021 i ze zmianami w roku 2023 jest nieaktualne w kontekście dynamicznego rozwoju miasta. Nie jest też adekwatne do oczekiwań mieszkańców Gminy Międzyzdroje, którzy sprzeciwiają się postępującej betonozie Międzyzdrojów. Potwierdza to fakt składania przez mieszkańców gminy licznych petycji w tej sprawie do Burmistrza i Radnych Gminy. W tej dynamicznej sytuacji władze miasta powinny wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i przeprowadzić konsultacje społeczne w sprawie ewentualnej zmiany obowiązującego MPZP dla terenu M1-Nowe Centrum, która stanowi własność prywatną osoby fizycznej. Przy taki dużym betonowaniu Międzyzdrojów studium nie jest już adekwatne do oczekiwać mieszkańców, którzy sprzeciwiają się beton ozie składając liczne petycje do Burmistrza . Dlatego realnym rozwiązaniem sporu powinno być przeprowadzenie Konsultacji społecznych. --- Wyłożenie to konsultacje społeczne - w procedurze niniejszego planu stosuje się pojęcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
					Nieuwzględniona	**Zmiana nr 1:** Usunięcia z projektu planu zapisów umożliwiających przeznaczenie nieruchomości nr 416/10 na parking wielopoziomowy, usługi turystyki oraz usługi handlu o powierzchni do 2000 m^2. Doprowadzenia projektu planu do zgodności z zapisami kategorii terenu M.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje. Przywrócenie przeznaczenia nieruchomości objętych planem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na zachowanie zgodności z zabudową istniejącą i zminimalizowanie uciążliwości dla mieszkańców.

						--- --- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została przyjęta w celu umożliwienia realizacji zabudowy U-KOG. Funkcje są zgodne ze zmianą studium.
					Nieuwzględniona	**Zmiana nr 2:** Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu U-KOG do 9,5 m n.p.t., co pozwoli na dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej tkanki urbanistycznej.
					Nieuwzględniona	**Zmiana nr 3:** Zmiana maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu U-KOG do wartości 0,8
					Nieuwzględniona	**Zmiana nr 4:** Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu U-KOG do wartości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki
					Nieuwzględniona	**Zmiana nr 5:** Zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do wartości nie większej niż 40% powierzchni działki
					Nieuwzględniona	**Zmiana nr 8:** Usunięcie z planu możliwości realizacji kondygnacji podziemnych. Istniejące budynki posadowione są na studniach o głębokości od 5 do 6 m w złożonych warunkach gruntowych. Realizacja kondygnacji podziemnych doprowadzi do zmiany warunków gruntowo wodnych na obszarach przyległych i będzie mieć negatywny wpływ na posadowienie i konstrukcję sąsiednich obiektów. Nowa zabudowa nie powinna oddziaływać negatywnie na obszar sąsiadujący. --- --- Uwaga sprzeczna z uwagą 1, Radnego Tristana Belter, która po głosowaniu ustala głębokość do 4 m p.p.t.
					bezzasadna	**Zmiana nr 9:** Projekt budowy nowej inwestycji powinien uwzględniać budowę tymczasowej drogi dojazdowej dla mieszkańców oraz służb komunalnych. --- --- Organizacja ruchu nie jest zagadnieniem planistycznym. Plan wyznacza drogi KR oraz zgodnie z uwagami z poprzedniego wyłożenia, plan dopuszcza dodatkowy dostęp z ulicy Komunalnej.
					bezzasadna	**Zmiana nr 10:** Trasa nowych kabli, rurociągów oraz kanalizacji powinna przebiegać wzdłuż kanału otwartego po stronie wschodniej działki aby uniknąć trudności z dojazdem do istniejących domów jednorodzinnych. --- --- Trasa przebiegu infrastruktury nie jest zagadnieniem planistycznym, plan dopuszcza realizację sieci a nie ich przebiegi i przebieg przyłączy.

					bezzasadna	**Zmiana nr 11:** Prace budowlane nie powinny być prowadzone poza godzinami 8:00 do 16:00. --- Zagadnienie porządku publicznego i relacji sąsiedzkich nie jest zagadnieniem planistycznym.
3.	11.03.2026	Iwona B.-K.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz.
4.	11.03.2026	Renata B.-O.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz.
5	11.03.2026	Janusz H.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
6.	11.03.2026	Iwona H.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
7.	11.03.2026	Piotr H.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
8.	11.03.2026	Ewa H.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
9.	12.03.2026	Grzegorz K..	dz. nr 416/10 obr.19 U-			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz

			KOG			
10.	12.03.2026	Bogusława R.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
11.	12.03.2026	Agnieszka W..	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
12.	12.03.2026	Jan W..	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
13.	12.03.2026	Joanna M..	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
14.	12.03.2026	Iwona O..	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
15.	12.03.2026	Wojciech O..	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
16.	12.03.2026	Joanna G.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz

17.	12.03.2026	Radosław G.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz
18.	12.03.2026	Katarzyna K.-K.	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz. Oraz dodatkowo następujące uwagi:
					Nieuwzględniona	Zgłaszamy sprzeciw oraz wniosek o zmianę wynikają z konieczności zapewnienia troski o jakość życia mieszkańców oraz zachowanie ładu przestrzennego. Wprowadzenie zaproponowanych zmian pozwoli na uniknięcie wpływu i oddziaływania na obszary sąsiadujące oraz uniknięcie negatywnych skutków urbanistycznych oraz zapewni zgodność nowej zabudowy z istniejącą sytuacją urbanistyczną terenu Pragnę zaznaczyć, że proponowane rozwiązania są zgodne z interesem publicznym oraz lokalną społecznością, a także nie stoją w sprzeczności z zasadami zrównoważonego rozwoju Zmiana charakteru, wynikającego z zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzyzdroje (uchwała nr L111518/14) oraz dotychczasowej funkcji na ww. terenie została określona w projekcie zmiany studium w sposób rażąco naruszający prawo oraz interes mieszkańców uznając, iż dopuszcza się zabudowę **mieszkaniową wielorodzinną** w oczywisty sposób będącą w kolizji z dotychczasową zabudową jednorodzinną. Proponowana zabudowa na ww. terenie nie występuje oraz wysokość zabudowy ustalona w dotychczas obowiązujących zapisach studium oraz ww. Planie Zagospodarowania dopuszcza tylko i wyłącznie zabudowę jednorodzinną do wysokości 9,5 m n.p.t. ---------- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego po zmianie dla terenu M.1 dopuszcza wyższą zabudowę na obszarze niniejszego planu.
					Bezzasadna	Bez względu na charakter planowanej zabudowy za każdym razem organ zmieniający zapisy dotychczas obowiązującego studium musi uwzględnić istniejącą zabudowę i jej charakter, gdyż nowa i ‚inwazyjna" zabudowa, zwłaszcza usługowo - hotelowa, zakwaterowania turystycznego czy gastronomiczna **może** czynić warunki zamieszkania coraz trudniejsze, mimo **iż** taka funkcja mieszkalna - jednorodzinna była na analizowanym terenie funkcją pierwotną. Za niedopuszczalne należy uznać bezrefleksyjne przyjmowanie wyższych wskaźników zabudowy dla planowanej inwestycji oraz zmniejszenia obszaru biologicznie czynnego ponad wielkości średnie, wynikające z analizy urbanistycznej. Uzasadnione zastosowanie wyższych wskaźników wymaga bardzo szczegółowej analizy wpływu na dotychczasową sąsiednią zabudowę, w szczególności o wpływ na zacienienie na sąsiednie nieruchomości przy podnoszeniu wysokości zabudowy na ww. obszarze analizowanym, znaczącym wzroście ruchu i hałasu, brakiem porównywalnej zabudowy na której parametrach oparł się organ decyzyjny itd. Na konieczność takiego dokładnego uzasadnienia odstępstw od wielkości średnich często zwraca uwagę bogate w tym zakresie orzecznictwo sądowoadministracyjne — vide np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 22.11.2017r. - sygn. IV SA/Po 715/17.

						---------- ---------- Wyrok dotyczy prawdopodobnie sąsiedztwa przy ustalaniu parametrów zabudowy w decyzji WZ.
					Bezzasadna	Mieszkańcy sąsiadujący z działką, dla której proponowane są zmiany zapisów studium, w sposób jasny określili swój sprzeciw wobec proponowanych rozwiązań podczas dyskusji publicznej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach w dniu 9 listopada 2022r. czego dowód powinien znaleźć się w protokole sporządzonym przez pracowników urzędu. Na tymże spotkaniu nie otrzymaliśmy żadnej merytorycznej odpowiedzi na jakich przesłankach został oparty projekt zmiany studium dla tej konkretnej działki, jakim analizom został poparty. Przypomnieć należy organowi **że,** „Uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazania faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne — wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji z przytoczeniem przepisów prawa" - art. 107 & k.p.a. ---------- ---------- Plan miejscowy to nie jest decyzja WZ.
					Bezzasadna	Chciałabym posłużyć się zapisami zawartym w projekcie studium, które można znaleźć na stronie 144 projektu ww. studium, aby uświadomić zarówno Panu Burmistrzowi jak i Radzie Miejskiej w Międzyzdrojach, te cele jakimi kierowali się ich poprzednicy oraz ustalenia dotychczas obowiązującego studium oraz zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego wskazują na rozwój zrównoważony oparty o istniejący charakter zabudowy okolicy. Ponadto zmiany studium dotyczą działki prywatnej, a nie gruntu będącego w posiadaniu zasobów miasta Międzyzdroje, więc w sposób ograniczony i nie bezpośredni będą miały wpływ na rozwój Miasta przy rażącym ograniczeniu swobód i prawa do nieograniczonego korzystania z nieruchomości dla części mieszkańców, które to prawa nabyli w oparciu o obowiązujące zapisy określające charakter okolicy ich nieruchomości. Nie do przyjęcia jest bowiem sytuacja, w której zmiana studium dla wskazanej punktowo działki polegałaby w istocie nie na ustaleniu nowych warunków, a na ich dostosowaniu do zamiaru inwestora. Dlatego **tek** dopuszczenie wyjątku musi stanowić wynik szczegółowej analizy, uwzględniając ocenę skutków wprowadzenia wyjątku do istniejącego porządku w całym obszarze analizowanym, a nie tylko uwzględniającego interes inwestora - vide wyrok WSA w Krakowie z dnia 14.12.2009r., sygn. II SA/KR 1525/09. ---------- ---------- Wyrok dotyczy prawdopodobnie sąsiedztwa przy ustalaniu parametrów zabudowy w decyzji WZ.
					Bezzasadna	Zmiany w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej dotyczą porządkowania i precyzowania ustalonych w obowiązującym studium kierunków przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania i zabudowy. Z uwagi na specyfikę funkcjonalno-przestrzenną gminy, Studium uwzględnia podział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu na część miasta Międzyzdroje oraz obszar wiejski gminy. Kategorie te różnią się od siebie przyjętymi wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym m.in.: wielkością działek,

						powierzchnią zabudowy, powierzchnią biologicznie czynną czy też dopuszczalną wysokością zabudowy. Takie rozróżnienie kategorii przeznaczenia terenu służy tworzeniu spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój zarówno miasta, jak i obszarów wiejskich, z jednoczesnym uwzględnieniem charakterystyki danego obszaru. Podział ten ma zapewnić przede wszystkim: - realizację zamierzeń dopasowanych do skali otoczenia i minimalizujących negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze - możliwość realizacji komercyjnych zamierzeń inwestycyjnych w zakresie realizacji usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy („UTH") ze wskazanymi punktowo miejscami lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej - rozwój i ochronę funkcji o mniejszej intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach wiejskiej części gminy oraz wybranych obszarach miasta (dotyczy to w szczególności kształtowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystyki - M.1, UT.1) ---------- ---------- Tak było - powyższy tekst jest potwierdzeniem poprawności studium i nie stanowi uwagi do konkretnych zapisów mpzp.
19.	12.03.2026	Monika S	dz. nr 416/10 obr.19 U-KOG			j.w. - sposób rozstrzygnięcia poszczególnych uwag tak samo jak w przypadku uwag Pana Leszka Sz.

Numer w kolumnie Lp. określa numer złożonej uwagi

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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2026 r.poz.781, poz. 912, poz. 864), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust.3 pkt 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 Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1) modernizację i rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę,

2) modernizację i rozbudowę systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,

3) modernizację i rozbudowę systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,

4) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w gaz,

5) modernizację i rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,

6) modernizację, rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych,

7) gospodarkę odpadami.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w § 1 niniejszego załącznika inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to realizacja inwestycji wymienionych w § 1 pkt 1–7, 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, ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy – Prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu 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.

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

2. Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujmowane każdorazowo w budżecie gminy na kolejny rok.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych środki na finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w § 1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

2) dotacji zewnętrznych, w tym środków Unii Europejskiej;

3) z kredytów i pożyczek;

4) z obligacji komunalnych;

5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2026 r.poz.781, poz. 912, poz. 864), 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) **ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz dostępne są pod adresem:**

https://bip.miedzyzdroje.pl/artykul/mpzp-2-26-nowe-centrum-m-1

Uzasadnienie

Zgodnie z Uchwałą Nr LI/627/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 08 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 28 września 2023 r. za zasadne przyjmuje się uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach** obejmującego teren o powierzchni 1,22 ha.

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie odpowiedniego przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ich obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną, a także dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I.**Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, §6, §7, §10, §12 i §14 oraz §15 uchwały, a w szczególności w pkt. dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi dostosowanie zabudowy objętej planem do parametrów zabudowy sąsiadującej w planie tzw. Nowego Centrum, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zarówno szeregowej jak i grupowej.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach wynika z szybkiego rozwoju miasta Międzyzdroje, a co za tym idzie jego coraz większych potrzeb w zakresie lokalizacji nowej zabudowy jak i lokalizacji nowych miejsc parkingowych.

Docelowo nowo powstałe obiekty zgodnie z ustaleniami nowego planu powinny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, czyli nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny posiadać zespół cech budynków i budowli charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także powinny nawiązywać lub nie pozostawać w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

Charakter zaproponowanych w planie rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale go dopełni i w pewien sposób uatrakcyjni.

W związku z powyższym przyszłe oddziaływanie projektu planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji powinno stworzyć stały, pozytywny dla tej przestrzeni reprezentacyjny układ urbanistyczny, a realizacja dopuszczalnej w projekcie nowego planu zabudowy na podstawie jego ustaleń nie powinna negatywnie wpłynąć na walory architektoniczne i krajobrazowe miejsca objętego granicami planu.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje sie poza:

-wszelkimi obszarami Natura 2000,

-granicami Wolińskiego Parku Narodowego i jego otuliny.

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

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

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

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

Ustala on również zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej, w tym zachowanie wartościowych drzew i krzewów, zgodnie z rysunkiem planu oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

Podkreślić należy również, że projektowany sposób zagospodarowania terenu uwzględnia lokalne cechy krajobrazu zabudowanego i nie powinien on negatywnie wpływać na walory krajobrazowe miejsca.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

-mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

a)ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;

b)uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.;

c)kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

Nadmienia się również, że teren planu nie posiada historycznej siatki ulic, ani przestrzeni publicznych, gdyż dawniej stanowił on teren wyłącznie niezabudowany.

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

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

W związku z zakresem obszarowym i uzupełniającymi się funkcjami terenu objętego ustaleniami planu nie przewiduje się problematyki związanej z bezpieczeństwem ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obecnie obszarem przekształconym antropogenicznie, natomiast nowe przeznaczenie terenu spowoduje wzrost wartości niezabudowanej obecnie części opracowania planu, a także spowoduje wyższe wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, Zatem niniejsze opracowanie wpłynie pozytywnie na walory ekonomiczne zagospodarowywanej przestrzeni.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi wyłącznie własność osób fizycznych.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności .

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali **od 09 września 2024 r. do 01 października 2024 r.** oraz z **w dniach od 03 lutego 2026 r. do 25 lutego 2026 r.** możliwość zapoznania się z dwukrotnie wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się **w dniu 12 września 2024 r.** o godz. 15.00 w sali Rady Miejskiej nr 101-102 Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach oraz **w dniu 19 lutego 2026 r.** (czwartek) **o godz. 15.40** w sali Rady Miejskiej nr 101-102 Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

Wszyscy zainteresowani również w okresie przewidzianym ustawowo mieli możliwość składania uwag, tj. odpowiednio do dnia 16 października 2024 r. Z tej możliwości skorzystało 14 osób składając 12 wieloaspektowych uwag, które to Burmistrz Międzyzdrojów wnikliwie rozpatrzył i zasadne z nich uwzględnił lub częściowo uwzględnił, biorąc pod uwagę własności poszczególnych właścicieli terenu, a także **po raz drugi od dnia 03 lutego 2026 r. do dnia 12 marca 2026 r., z możliwości tej skorzystało 19 osób składając 19 wieloaspektowych uwag, które to Burmistrz Międzyzdrojów wnikliwie przeanalizował i rozstrzygnął.**

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym, tj. projektowaniami funkcjami przy zachowaniu i możliwości rozbudowy i zabudowy przedmiotowego terenu zgodnie z zapisami planu, ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w §11, §12, §13 i §14 uchwały

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje także sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia, a także możliwość ich modernizacji, rozbudowy i wymiany (budowy nowych) sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło zgodnie z przewidzianym ustawowo postępowaniem, na poszczególnych etapach sporządzania projektu planu, tj. zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, i z 2026 r.poz.781, poz. 912, z 2023 r. poz.1668, z 2026 r. poz. 781, poz. 864), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust.3 pkt 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), a także w nawiązaniu do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z 2023 r. poz. 1688 i poz. 1890, z 2026 r. poz. 1097 i poz. 1157), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w ustalonym terminie wpłynęło 5 wniosków od organów wg. właściwości oraz 4 wnioski od jednostek organizacyjnych (Spółki GAZ

system, Enea operator, Polska Spółka Gazownictwa, Polskie Sieci elektroenergetyczne). Na tym etapie planistycznym nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Miasta Międzyzdroje zawiadomił w dniu 30 sierpnia 2024 r. ogłoszeniem w Gazecie, obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń oraz w ogłoszeniem w BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, które to odbyło się w dniach **od 09 września 2024 r. do 01 października 2024 r.** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny projektu planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

W dniu 3 września 2024 r. Burmistrz Międzyzdrojów dodatkowo listownie przesłał odrębnie właścicielom poszczególnych terenów objętych opracowaniem projektu planu obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu **w dniu 12 września 2024 r.** w siedzibie Urzędu Miasta Międzyzdroje (w sali Rady Miejskiej nr 101-102), Plac Ratuszowy 1, **o godz. 15^{00}**.

Do przedstawionego projektu planu wniesiono łącznie dwanaście wieloaspektowych uwag, które to Burmistrz Międzyzdrojów wnikliwie rozpatrzył i zasadne z nich uwzględnił lub częściowo uwzględnił. W związku z powyższym należy uznać, że zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało w pełni spełnione.

Po skierowaniu projektu planu na sesję Rady Miejskiej w Międzyzdrojach, Radni w dniu 1.09.2025 r. w odpowiedzi na złożony sprzeciw mieszkańców wobec planowanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach poinformowali, że Rada Miejska nie podjęła uchwały w nowym brzmieniu, zgodnie z takim stanowiskiem została przygotowana uchwała uchylającą sporządzenie planu i przekazana na komisję RM w dniu 23.09.2025 r. na której nie uzyskała akceptacji i została wyłączona z dalszych obrad. W związku z powyższym w dniu 4 grudnia 2025 r. odbyło się spotkanie z radnymi dotyczące ustaleń zapisów w sporządzanym planie. Po przedstawieniu głównych założeń przez zaproszonych na posiedzenie autorów projektu Radni w toku dyskusji wskazali na zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w tym, wysokości, dopuszczalnej powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzone przez Radę zmiany wymagały ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z powyższym Burmistrz Międzyzdrojów zawiadomił w dniu **26 stycznia 2026 r** ogłoszeniem w Gazecie, obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń oraz w ogłoszeniem w BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach, które to odbyło się w dniach **od 3 lutego 2026 r. do 25 lutego 2026 r.** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zapewniając tym samym ponowny udział społeczeństwa w procedurze oceny projektu planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się **w dniu 19 lutym 2026 r.** (czwartek) **o godz. 15.40** w sali Rady Miejskiej nr 101-102 Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

Do przedstawionego projektu planu wniesiono łącznie 19 wieloaspektowych uwag, które to Burmistrz Międzyzdrojów ponownie wnikliwie rozpatrzył. W związku z powyższym należy uznać, że zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało ponownie spełnione.

II.**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

1)ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania zgodnie z uchwałą intencyjną przystąpienia do sporządzenia projektu planu, a także poprzez analizę stanu władania, składane wnioski i uwagi przez zainteresowane osoby oraz organy i instytucje wypowiadające się na etapie opiniowania i uzgodnień;

2)ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III.**Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajduje się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest dobrze skomunikowany z pozostałymi miejscowościami gminy Międzyzdroje; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;

2)lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Gmina Międzyzdroje, jak i obszar objęty planem obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową);

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;

4)dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice w sposób niekontrolowany. Główną zmianą w zakresie lokalnym będzie zmiana przeznaczenia części terenu oraz zwiększenie wysokości budynków dostosowanych do zabudowy tzw. "Nowego Centrum" w sposób najmniej inwazyjny w stosunku do istniejącej zabudowy. Planowana zabudowa nie wykroczy poza strukturę osadniczą wyznaczoną w dotychczas obowiązującym planie.

IV.**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Miasto Międzyzdroje posiada analizę z 2016 r. dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, i z 2026 r.poz.781, poz. 912, z 2023 r. poz.1668, z 2026 r. poz. 781, poz. 864), na podstawie której Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę Nr XXIII/218/16 z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje. Natomiast załącznikiem Nr 1 była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzyzdroje.

Ww. ocena uznała za aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu niezbędnych potrzeb ich zmian i dostosowaniu w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych i ustaleń zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Przedmiotowa ocena wskazała również na konieczność wykonania planów miejscowych na terenach nie objętych dotychczas miejscowymi planami, zarówno na terenach miejskich jak i wiejskich.

Zaktualizowane studium zostało przyjęte Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej Międzyzdroje w dniu 28 września 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

Przedmiotowy teren położony jest na terenach oznaczonych w studium jako: Strefa IV - *Nowe Centrum* stanowiący *"Obszar planistyczny obejmujący środkową część miasta, tzw. „Nowe Centrum" ograniczony ulicami Gryfa Pomorskiego, Niepodległości, Adama Wodziczki i Nowomyśliwską",*

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

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:

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

1)*realizacja zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustaleń planu miejscowego;*

2)*dostosowanie kompozycji urbanistycznej i wykształcenie czytelnych powiązań ze strefą centralną oraz pozostałymi obszarami miasta,*

3)*preferencja dla funkcji usługowej, centrotwórczej jako docelowej i podstawowej funkcji tej części miasta,*

4)*wykształcenie przestrzeni publicznej - w tym zagwarantowanie niezbędnej ilości przestrzeni zielonych ogólnodostępnych,*

5)*ograniczenie ruchu samochodowego z preferencją dla modelu ruchu uspokojonego oraz ciągów pieszo-jezdnych;*

6)*u zbiegu ulic Niepodległości i Komunalnej lokalizacja obiektu handlowego;*

7)*dla terenów ogrodów działkowych zakłada się utrzymanie dotychczasowej funkcji.*

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

Mając na uwadze powyższe oraz wyrys ze studium obejmujący teren objęty planem (patrz załącznik Nr 2 do przedmiotowej Uchwały), stwierdzić należy, że wytyczne jego wskazują na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. wskazuje na kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów pod:

M.1 *Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta*
UWT *Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i/lub parkingu wielopoziomowego i/lub usług turystyki*

Planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

V. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach osób fizycznych i gminy Międzyzdroje.

W planie utrzymuje się istniejący układ komunikacyjny, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie za sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przedłożonym do uchwalenia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nowe Centrum - teren M.1 w Międzyzdrojach nie projektuje się nowych dróg, których modernizacja obciążałaby budżet gminy Międzyzdroje. Tereny komunikacyjne oznaczone symbolem KR już w poprzednich planach zostały przeznaczone na cel komunikacyjny, zatem obecna uchwała nie zakłada realizacji nowych terenów komunikacyjnych.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości, tj. gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona jest od funkcji), realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Zwiększona powierzchnia funkcji usługowej na Terenie U-KOG w porównaniu z obecnie obowiązującym planem powinna przynieść wyższy dochód dla miasta z tytułu podatku nieruchomości, niż w przypadku dotychczasowej, obowiązującej na tym terenie funkcji mieszkaniowej.