

**Projekt**

z dnia 22 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH**

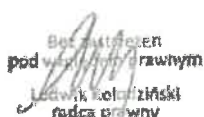
z dnia 25 listopada 2024 r.

**w sprawie zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 38a i art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwała, co następuje:

- § 1. Opiniuje się negatywnie projekt Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.
- § 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik zawierający treść uwag do projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**BURMISTRZ**  
*Mateusz Bobek*

  
Burmistrz  
podwójnie podpisany  
Ludwik Kozłowski  
rada prawny

Załącznik do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
 z dnia 25 listopada 2024 r.

Lp.	Nazwa i kod krajobrazu, gmina	Rekomendacje i wniosku dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego	Zapis aktualny	Uwagi
1.	Plaża i wydmy nadmorskie, Świnoujście - Świętoustje - 32-313.21-8	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu. IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do gminnych aktów planistycznych.	Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z usługami publicznymi.	<b>Aktualny zapis do zmiany lub usunięcia.</b> Ogranicza wykonanie infrastruktury i narzuca formę, która nie w każdym terenie jest możliwa do realizacji. Ponadto, kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy prawa oraz decyzje odpowiednich organów.
2.	Plaża i wydmy nadmorskie, Świnoujście - Świętoustje - 32-313.21-8	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do gminnych aktów planistycznych.	Ujednoczenie form oraz kolorystyki lokalizowanych w pasie wybrzeża tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury.  Uporządkowanie przestrzeni terenu przystani rybackiej; estetyzacji obiektów gastronomicznych i nośników reklamowych.  Zakaz umieszczania nośników reklamowych na plaży oraz w pasie wydm nadmorskich, z wyłączeniem moła, gdzie dopuszcza się jedynie ujednoczone szyldy na obiektach handlowo-gastronomicznych.	<b>Aktualny zapis do zmiany.</b> Brak możliwości ujednoczenia ze względu na różny charakter dzierżaw oraz wymaganych przy tym obiektów czy urządzeń oraz Uchwałą Nr LXIV/776/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaju materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane. Ponadto, kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy prawa oraz decyzje odpowiednich organów w tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3.	Drożkowe Łąki, Woliński Park Narodowy 32-313.21-5	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu. IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do gminnych aktów planistycznych.	Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w miejscowości Zalesie Wicko w nawiązaniu do charakteru zabudowy sąsiedniej oraz wzdłuż ulicy Niepodległości w miejscowości Międzyzdroje.	<p><b>Aktualny zapis do zmiany.</b>  Ogranicza wykonanie infrastruktury i narzuca formę do realizacji.  Kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy prawa oraz decyzje odpowiednich organów.  Utrzymanie funkcji terenu wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania.</p> <p><u>Wskazane tereny przy ulicy Niepodległości i Nowomyśliwskiej zostały przeznaczone pod tereny inwestycyjne i taką powinny pełnić funkcję, czyli usługową, turystyczną, komunikacyjną i parkingową.</u></p>
4.	Krajobraz leśny Wolińskiego Parku Narodowego 32-313.21-45	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – dziedzictwo przyrodnicze oraz dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu. IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do gminnych aktów planistycznych.	<p>Ograniczenie intensywności zabudowy wzdłuż zewnętrznej granicy Wolińskiego Parku Narodowego.</p> <p>Zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej krajobrazu; wyłączenie z zabudowy; ochrona przed sukcesją.</p> <p>Ochrona walorów krajobrazu poprzez zakaz zabudowy terenów oraz przeciwdziałanie zarastaniu roślinnością wysoką, w szczególności obszarów wskazanych na załączniku graficznym nr IVb.</p>	<p><b>Aktualny zapis do zmiany lub usunięcia.</b>  Ogranicza wykonanie infrastruktury i narzuca formę do realizacji.  Kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy prawa oraz decyzje odpowiednich organów.</p> <p>Utrzymanie funkcji terenów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania.</p>

				<p>Oddziaływanie przedmiotowego krajobrazu powinno obowiązywać tylko i wyłącznie w granicach Wolińskiego Parku Narodowego. Wskazane tereny w okolicy ulic Campingowej, Zwycięstwa, Przy Wodociągach oraz tereny wiejskie Wicko-Zalesie, Wicko, Wapnica i Lubin powinny pozostać poza oddziaływaniem krajobrazu leśnego WPN.</p>
5.	<p>Krajobraz Jeziora Wicko Wielkie i Wicko Małe 32-313.21-43</p>	<p>I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – dziedzictwo przyrodnicze. IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do gminnych aktów planistycznych.</p>	<p>Wyłączenie z zabudowy obszarów znajdujących się w odległości 100 m od brzegu jezior.</p>	<p><b>Aktualny zapis do zmiany lub usunięcia.</b> Ogranicza wykonanie infrastruktury i narzuca formę do realizacji. Kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy prawa oraz decyzje odpowiednich organów.</p> <p>Utrzymanie funkcji terenów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania.</p> <p>Odległość 100m od brzegu jezior w miejscowościach wiejskich gminy Międzyzdroje ograniczy zabudowę w części lub w całości, co znacząco naruszy interes osób prywatnych. Jest to zbyt duża ingerencja w prawo własności nieruchomości. Wskazane tereny są już objęte ochroną (odległością) przez pas ochrony i techniczny, wytyczony przez Urząd Morski.</p>

## Uzasadnienie

Na podstawie art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zarząd województwa przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa, zasięga opinii o projekcie, od rad gmin położonych na terenie województwa.

Cel audytu krajobrazowego został określony w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zgodnie z tym przepisem, dla obszaru województwa sporządza się, nie rzadziej niż raz na 20 lat, audyt krajobrazowy. Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.

Ustalenia audytu krajobrazowego będą wiążące przy opracowaniu planu ogólnego oraz nowych planów miejscowych lub ich zmian.

Wskazane w projekcie Audytu krajobrazowego wytyczne w zakresie formułowania rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, często bywają zakazem, nakazem oraz ścisłym ograniczeniem korzystania z posiadanej nieruchomości, co może skutkować zmianą użytkowania niektórych nieruchomości i być podstawą do roszczeń z tytułu obniżenia ich wartości. Zapisy wskazane w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego są regulowane odrębnymi przepisami prawa, a proponowane zapisy są daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.

Powyższe ustalenia oraz fakt, że rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu objęte ustaleniami Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego będą ograniczać realizację ustawowych zadań gminy, a przede wszystkim będą mieć wpływ na kształt planu ogólnego, co w konsekwencji przełoży się na zapisy w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania jak i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Założenia oraz polityka gminy w tych kwestiach różni się znacząco od ww. wytycznych, gdyż stworzy to utratę możliwości zagospodarowania terenów inwestycyjnych, prywatnych jak i gminnych.

Wskazać należy tutaj, iż całkowita powierzchnia gminy składa się w większej mierze (w prawie 80%) z wód i lasów, dlatego tak ważnym jest aby tereny nie będące w ich zasięgu mogły być przeznaczone pod zabudowę usługową, mieszkaniową i turystyczną, aby nie ograniczać terenów inwestycyjnych gminnych jak i prywatnych właścicieli.

Nadmienić należy, iż znaczna część obszaru gminy Międzyzdroje już jest objęta różnymi formami ochrony przyrody krajobrazu, w związku z czym konsekwentnie respektowane są zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony.

Ponadto, należy tutaj wskazać, iż krajobraz priorytetowy Wolińskiego Parku Narodowego zbyt mocno wchodzi w tereny zabudowy miejskiej i wiejskiej, powinien on oddziaływać tylko i wyłącznie w granicach Wolińskiego Parku Narodowego.

W związku z powyższym Rada Miejska w Międzyzdrojach **opiniuje negatywnie** zapisy wskazane w załączniku do uchwały, do przedłożonego projektu Audytu krajobrazowego.

