Projekt

z dnia 14 lipca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzenie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/47/24 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy przyjętego uchwałą Nr LXII/743/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza to ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje" przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje".

2. Zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr V/47/24 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy, obszar opracowania niniejszej zmiany obejmuje określony w uchwale Nr LXII/743/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. teren elementarny oznaczony w treści uchwały symbolem 21.MN.

3. Granicę opracowania zmiany planu ustalono w załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1: 1 000 oraz w załączniku nr 2, stanowiącym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje".

§ 2. 1. W uchwale Nr LXII/743/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy, wprowadza się zmianę w treści załącznika nr 1 ark. 2 - rysunku planu, poprzez zmianę zapisu symbolu określającego przeznaczenie terenu.

2. Załącznik graficzny do zmienianej uchwały, o której mowa w ust. 1, w zakresie objętym granicą opracowania zmiany planu, otrzymuje brzmienie jak załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia § 40. zmienianej uchwały, o której mowa w ust. 1, odnoszące się do terenu 21.MN objętego granicą opracowania zmiany planu, pozostają bez zmian.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek zmiany planu w skali 1: 1 000;
2) załącznik nr 2 stanowiący wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje";
3) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;

4) załącznik nr 4 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji ustalonych zmianą planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – informacja o danych przestrzennych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Międzyzdroje.

BURMISTRZ

Mateusz Bobek

Kamil Kaźmierczak

Radca prawny

pod wzg. prawnym

sporządził: arch. Leszek Jastrzębski

z up. projektanta planu arch. Iwony Klimek-Łukaszewskiej

Uzasadnienie

W dniu 26 września 2024 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach, podjęła Uchwałę V/47/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy przyjętego uchwałą Nr LXII/743/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 7 lipca 2023 r., poz. 3896), inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Międzyzdrojów.

W obszarze objętym zmianą planu stwierdzono potrzebę dostosowania treści załącznika nr 1 ark. 2 - rysunku planu do treści § 40. uchwały w zakresie zgodności symbolu terenu elementarnego określającego przeznaczenie terenu.

Obszarem zmiany planu objęto teren 21.MN o łącznej powierzchni 1,71 ha.

Zakres zmiany planu utrzymuje ustalone w obowiązującym planie ustalenia funkcjonalne i podstawowe parametry zagospodarowania i zabudowy terenu określone uchwałą LXII/743/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy.

Zmiana obowiązującego planu nie spowoduje żadnych niekorzystnych oddziaływań w stosunku do poddanych wcześniej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ocenie rozstrzygnięć planistycznych, w szczególności nie zmienia stopnia, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 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*, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy. Jednocześnie zgodnie z art. 17 pkt 2 oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie korekty brzmienia treści załącznika graficznego- załącznika nr 1 ark. 2 obowiązującego planu polegającej na dostosowaniu oznaczenia terenu elementarnego do zapisu uchwały i nie narusza obowiązujących ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, w szczególności określonych w studium i w obowiązującym planie wskaźników dot. zagospodarowania terenu i zabudowy takich jak maksymalna wysokość i powierzchnia zabudowy czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

W związku z powyższym na podstawie art. 48 ust. 1 i 4 pkt 1 oraz art. 49 ustawy z dnia 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*, w uzgodnieniu z organami o których mowa w art. 57 i art. 58 ustawy (pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie WOPN.410.185.2024.MP z dnia 26 listopada 2024 r. oraz pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim NZNS.9022.3.16. 2024.AM z dnia 4 listopada 2024 r.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany planu.

W związku z ograniczonym zakresem zmiany planu na potrzeby prac planistycznych przyjęto, że opracowanie ekofizjograficzne z 2021 r. opisujące szczegółowo uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia sporządzone na potrzeby obowiązującego planu zachowuje aktualność.

W obowiązującym planie ustalono m.in. przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu

kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

W uchwale w sprawie zmiany planu korekcie poddano jedynie treść załącznika graficznego nr 1 ark. 2 w zakresie brzmienia symbolu terenu elementarnego. W związku z powyższym pozostałe ustalenia planu, w tym w odniesieniu do terenu 21.MN objętego zakresem zmiany planu zachowują swoją moc.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ust. 2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zachowują moc ustalenia § 2 obowiązującego planu, w którym zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń i § 3, w którym opisano konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

Zachowują moc ustalenia § 4 – § 5 obowiązującego planu, w których zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowują moc ustalenia § 5 - 6 obowiązującego planu, w których zawarto zapisy dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zachowują moc ustalenia § 7 - 8 obowiązującego planu, w których zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Zachowują moc ustalenia § 9 - 15 obowiązującego planu, w których zawarto ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów pasa nadbrzeżnego (pasa ochronnego), obszarów ograniczenia w korzystaniu z wód, obszarów zagrożeń środowiskowych i innych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zachowują moc ustalenia § 16 - 18 obowiązującego planu dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Obszar objęty planem położony jest w niewielkiej części w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% to jest raz na 100 lat. W związku z tym i zgodnie z obowiązującymi przepisami wprowadzono stosowne ustalenia w zakresie specjalnych rozwiązań wymaganych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju i funkcji realizowanej zabudowy.
Na obszarze planu przewiduje realizację obiektów użyteczności publicznej. W § 21 ust. 7 obowiązującego planu ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

W granicach obszaru obowiązującego planu, a więc i jego zmiany nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia zmiany planu dotyczące przeznaczenia terenu na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju obszaru objętego opracowaniem.

Zdecydowana większość obszaru opracowania planu obejmuje tereny wykształconej już historycznie struktury miejscowości i w tym kontekście ustalenia planu stanowią o porządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy tej struktury. Ponadto, zgodnie ze studium i przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, w oparciu o wykształcony już układ komunikacyjny i infrastrukturalny, wskazano obszary możliwego rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej, co będzie stanowiło o możliwości podnoszenia ekonomicznej wartości przestrzeni.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu". Prognoza ta wykazała, że realizacja planu może przynieść dochód gminie, głównie z podatków od gruntów i budynków, a także ze zbycia nieruchomości własnych. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu osób fizycznych, ale poza drogami obejmuje też nieruchomości gminne, których wartość, w związku z wejściem w życie nowego planu wzrośnie, a które mogą stanowić ofertę inwestycyjną lub zabezpieczyć przestrzeń dla realizacji funkcji publicznych.

Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

Ingerencja we własność prywatną została wskazana w niewielkim zakresie w miejscach przebudowy układu komunikacyjnego i regulacji linii rozgraniczających dróg, ale jest to działanie niezbędne dla zabezpieczenia właściwej infrastruktury i możliwości dalszego rozwoju miejscowości. Powyższe nie dotyczy obszaru zmiany planu.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące m.in. do Gminy Międzyzdroje, Skarbu Państwa, Wolińskiego Parku Narodowego, operatorów infrastruktury oraz w dominującej części osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały istotnych zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne a właściwe zarządzanie mieniem gminy, w tym w ramach możliwej zamiany, poprawi funkcjonalność obszaru.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania planu nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu zmiany planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości w oparciu o istniejącą sieć drogową przy ustalonych planem niewielkich korektach linii rozgraniczających terenów komunikacji. Ustalone parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zachowują moc ustalenia § 22 - 29, w którym obowiązujący plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan i jego zmiana nie ograniczają możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Burmistrz Międzyzdrojów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Analogiczne procedury mają zastosowanie w ramach konsultacji społecznych.

Projekt został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 30 maja 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. W dniu 18 czerwca 2025 r. odbył się dyżur projektanta i spotkanie otwarte dla zainteresowanych rozstrzygnięciami projektu zmiany planu.

W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 30 czerwca 2025 r. do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Informację w tym zakresie zawiera załącznik nr 3 do uchwały oraz Raport z konsultacji społecznych podsumowujący ich przebieg i zawierający protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zachowują moc ustalenia § 22 - 23, w których obowiązujący plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych. Uwzględniono również możliwość realizacji nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ust. 3. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar obowiązującego planu w przeważającej części obejmuje tereny częściowo przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne. Na pozostałym obszarze, w znacznej części również we władaniu osób fizycznych i w niewielkim udziale gminy, ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie terenów komunikacji i ochronę wartościowej zieleni wysokiej. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju działalności usługowej przy poszanowaniu wartości środowiskowych.

Na potrzeby zmiany planu wykorzystano następujące analizy i opracowania:

-opracowanie ekofizjograficzne – przyjęto jako aktualne opracowanie z 2021 r.,

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Zmiana planu uwzględnia wszystkie ustalenia w tym zakresie.

Ust. 4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar zmiany planu obejmuje tereny częściowo zabudowane. Nową zabudowę o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej zaplanowano jako uzupełnienia do zabudowy istniejącej, a także na nowych niezagospodarowanych dotąd terenach. Nie będzie to wymagało realizacji nowej infrastruktury technicznej i uzbrojenia nowych terenów zainwestowania.

W przyległych do obszaru zmiany planu terenach zapewniono również rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

2.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje jest zgodna z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 16 czerwca 2016 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła Uchwałę Nr XXIII/218/16 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjmując jednocześnie wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzyzdroje sporządzonej na potrzeby oceny aktualności obowiązującego Studium oraz planów miejscowych.

W analizie wskazano, iż program prac planistycznych zostanie określony w zaktualizowanym Studium. Projekt planu został sporządzany zgodnie z ustaleniami zaktualizowanego Studium przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r., a następnie po

zmianie przyjętej Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. (zmiana punktowa nie dotycząca obszaru miejscowości Wapnica).

3.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia obowiązującego już planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie w sposób znaczący wpływała na budżet gminy.

Zmiana planu nie wnosi nowych warunków w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 4 do uchwały.

Zmiana planu nie wnosi nowych warunków w tym zakresie.

Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości rynkowej gruntów (na skutek nowego przeznaczenia oraz w związku z ich uzbrojeniem), a zatem i ceny sprzedaży.

Ponadto przychody pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości, w szczególności z obszarów do tej pory nie zagospodarowanych. Praktycznie mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić z opłaty jednorazowej (planistycznej) obowiązującej przez okres pięciu lat od wejścia w życie planu miejscowego.

Zmiana planu nie zmienia wcześniejszej diagnozy, że uchwalenie obowiązującego już planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy.

Powyższe wnioski pozostają aktualne.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN, M/U, UT, U i PM w wysokości 30%. W tym dla terenu zmiany planu o funkcji oznaczonej symbolem MN.

Nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów komunikacji (KDL, KDD, KDW i KS), terenów infrastruktury technicznej (TT), terenów usług publicznych (UO). Tereny te w dużej części stanowią własność gminy Międzyzdroje lub zarządców infrastruktury i nie będą podlegały zbyciu.

Powyższe nie dotyczy obszaru zmiany planu.

Burmistrz Międzyzdrojów zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Międzyzdrojach projekt uchwały w sprawie zmiany planu wraz z raportem o którym mowa w art. 8k ust. 2 oraz załącznikami:

1)rysunkiem planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

2)wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu objętego planem, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;

3)rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;

4)rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Międzyzdrojach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały;

5)informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 5 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Międzyzdrojach stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjętego po zmianie Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW WAPNICA, WICKO I WOLIŃSKI PARK NARODOWY GMINA MIĘDZYZDROJE - ZMIANA PLANU

skala 1 : 5 000

0 50 100 200 m

granica opracowania zmiany planu

OZNACZENIA

UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA

GZWP 102 — GRANICE OBSZARU GŁÓWNGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 102 "ZBIORNIK WYSPY WOLIN"

PODOBSZAR OCHRONNY B ZBIORNIKA GZWP 102

PLANOWANE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE I TRASY ROWEROWE SZLAK PIELGRZYMKOWY "DROGA ŚW. JAKUBA"

WPN — WOLIŃSKI PARK NARODOWY

STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT · ROŚLIN

P37 — PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE

12 — STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

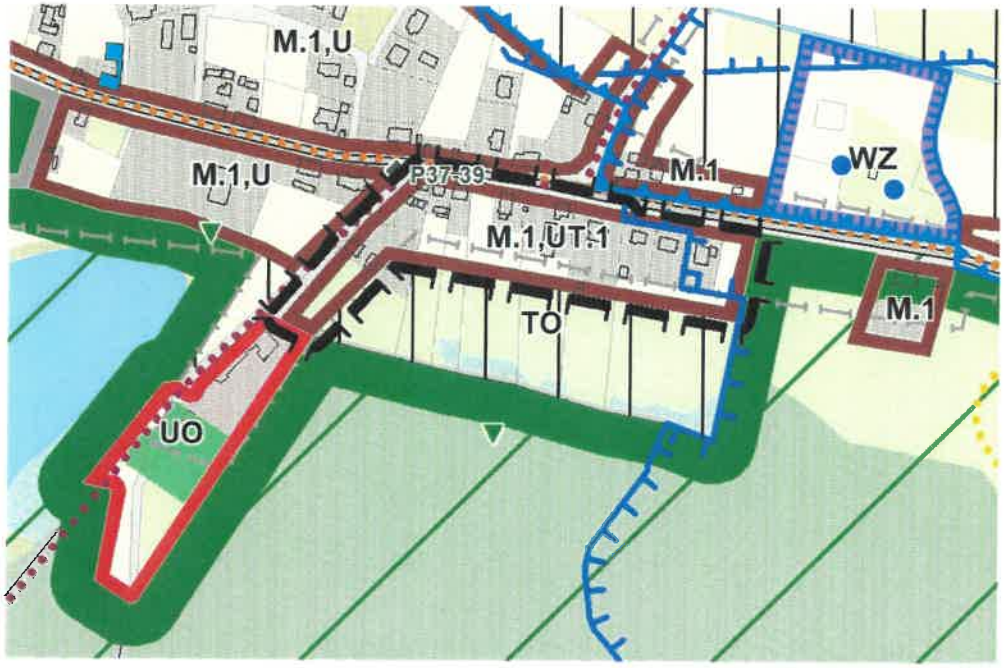
OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

M.1 — M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA

UT.1 — UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia.....2025 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzenie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr V/47/24 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy, został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 30 maja 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. W dniu 18 czerwca 2025 r. odbył się dyżur projektanta i spotkanie otwarte dla zainteresowanych rozstrzygnięciami projektu zmiany planu.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 30 czerwca 2025 r. do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

§ 2. W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy, poddanego konsultacjom społecznym, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia.....2025 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzenie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Międzyzdrojach uchwala, co następuje:

Przyjęcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy w zakresie określonym uchwałą Nr V/47/24 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wapnica i Woliński Park Narodowy nie wywołuje skutków finansowych związanych z realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Międzyzdrojach

z dnia.....2025 r.

Informacja o danych przestrzennych

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz.1940, z 2025 r. poz. 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

https://bip.miedzyzdroje.pl/artykul/mpzp-1-25-wapnica-i-wpn-zmiana