UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego, Uzdrowiskowej i Zdrojowej.

Na podstawie art. 14 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Świnoujście dla terenu położonego w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego, Uzdrowiskowej, Zdrojowej.

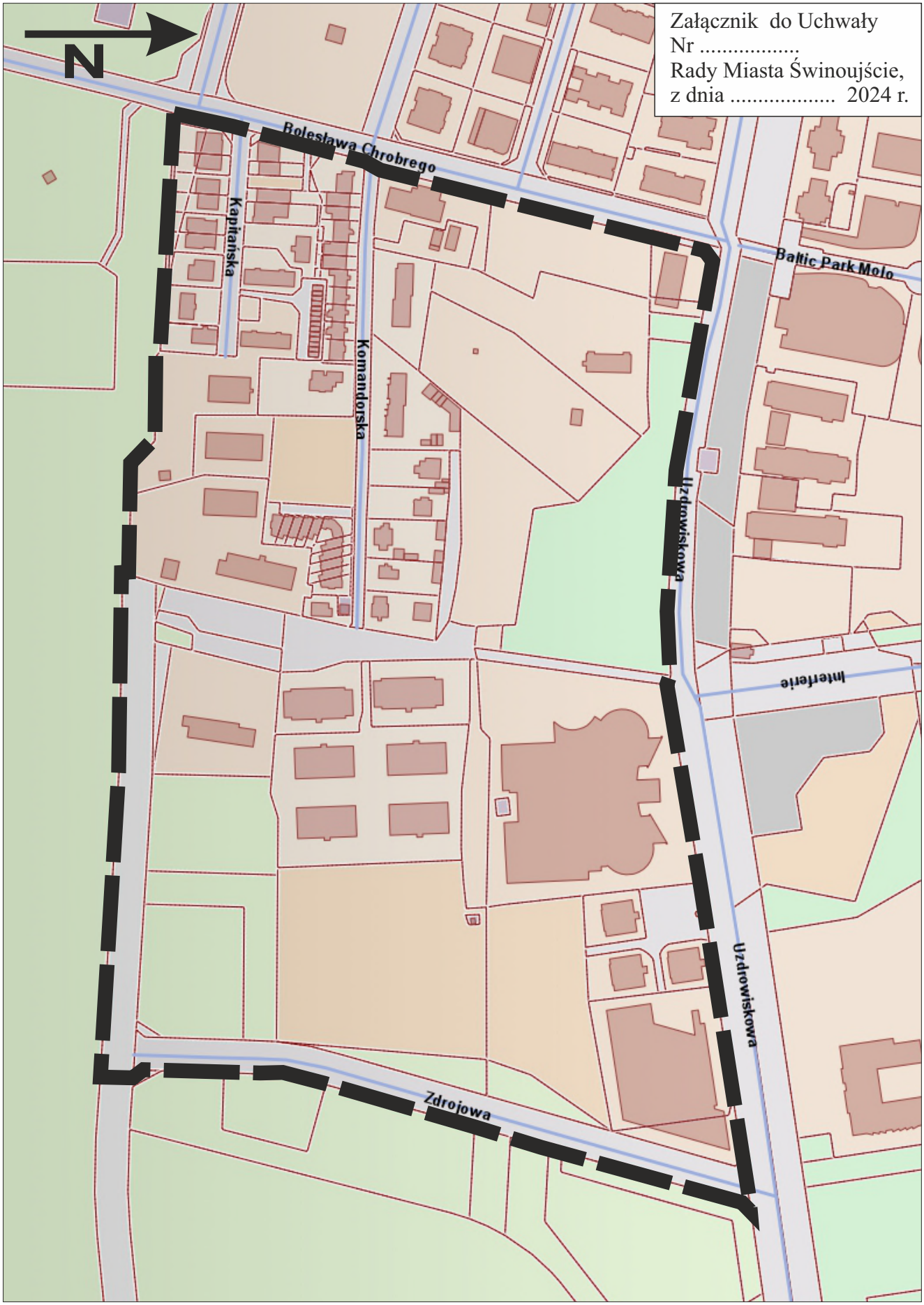
2. Granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Ryszard Teterycz


Załącznik do Uchwały
Nr .....
Rady Miasta Świnoujście,
z dnia ..... 2024 r.
N
Bolesława Chrobrego
Kapitańska
Komandorska
Baltic Park Molo
Uzdrowiskowa
Interferie
Uzdrowiskowa
Zdrojowa

UZASADNIENIE

Obszar objęty sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- rejon ulic: Bolesława Chrobrego, Uzdrowiskowej i ul. Zdrojowej, dla którego Gmina Miasto Świnoujście nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- fragment terenów objętych ustaleniami Uchwały nr XLVIII/384/2013 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście w rejonie Basenu Północnego i fortów, położonych w południowo wschodniej części opracowania.

Wyżej wymieniony kwartał jako jeden z nielicznych nie posiada regulacji przestrzennych w postaci planu miejscowego. Taki stan wymaga wydawania bardzo pracochłonnych decyzji administracyjnych, tj. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, które jedynie w sposób fragmentaryczny ustalają zasady inwestowania na danej nieruchomości i są z definicji ściśle związane z życzeniem podmiotu ubiegającego się o decyzję. Ustalanie warunków zabudowy w drodze decyzji związane jest często z ryzykiem odwołania od jej postanowień, np. przez właściciela sąsiedniej posesji, który nie akceptuje możliwości powstania obok konkurencyjnej zabudowy turystycznej. W granicach obszaru, dla którego wszczyna się procedurę planistyczną, znajdują się także tereny na których obowiązuje już plan, jednak jego ustalenia zostaną zmienione, głównie pod kątem stworzenia rozwiązań komunikacyjnych spójnych z sąsiadującymi terenami.

W ostatnim okresie wzrasta ilość zapytań o możliwość zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania istniejących budynków z funkcji usługowej (turystycznej) na mieszkaniową, co prawdopodobnie spowodowane jest wysokimi opłatami za utrzymanie lokalu usługowego (turystycznego) oraz wyższym podatkiem od nieruchomości. Z punktu widzenia urbanistycznego powinno się ten trend zatrzymać, gdyż intensywna zabudowa w tym rejonie nie jest w stanie spełnić współczesnych standardów dla zabudowy mieszkaniowej. Ostatnie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie pozytywnie rozpatrują żądania właścicieli nieruchomości, co skutkuje uchylaniem decyzji odmawiających zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej (turystycznej) na mieszkaniową. Powyższa tendencja ma znaczenie w zmniejszeniu się dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Intencją Gminy jest podtrzymanie usługowego przeznaczenia obszaru, ponieważ zgodnie z dokumentami planistycznymi i strategicznymi funkcja turystyczna powinna być wzmacniana w tej części miasta. Taka dyspozycja przestrzenna zabezpieczy interes Gminy w zakresie napływu dochodów z tytułu podatku od nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą ruchu turystycznego, co wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Chrobrego, Uzdrowiskowej, Zdrojowej pozwoli kompleksowo uregulować sposób zagospodarowania dla całego obszaru (a nie tylko dla poszczególnych nieruchomości), ustali zasady skomunikowania terenu i wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych oraz przesądzi o docelowych funkcjach dopuszczonych w tym obszarze, ograniczy ilość powstającej zabudowy apartamentowej, a także wyeliminuje konieczność sporządzania skomplikowanych decyzji o warunkach zabudowy, które są obarczone dużym ryzykiem wniesienia odwołania.

Bardzo istotną okoliczność stanowi też położenie obszaru opracowania w strefie ochrony uzdrowiskowej B i C oraz częściowo w obszarze górniczym złoża wód leczniczych, a także w bliskim sąsiedztwie reprezentacyjnej części miasta - Dzielnicy Nadmorskiej oraz Parku Zdrojowego. Wspomniane położenie wymaga stworzenia kompleksowych rozwiązań nie tylko w zakresie planowania przestrzennego, ale także w zakresie ochrony krajobrazu i istniejącej zieleni.