

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr/...../25
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE
z dnia2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów,
części obrębu Międzywodzie
na podstawie art. 15 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. 527 i poz. 680)

Do opracowania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, któremu nadano nazwę: „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, części obrębu Międzywodzie działki nr 758/2, 758/5, 758/7, 872/1÷872/47, 872/49÷872/76”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/279/2009 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 2 lutego 2009 roku - zwanej dalej „Planem”, przystąpiono zgodnie z uchwałą LXII/639/23 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, części obrębu Międzywodzie.

Sporządzenie niniejszej zmiany „Planu” jest spowodowane faktem, iż na terenach części działek o numerach ewidencyjnych: 872/68÷71 położonych w obrębie Międzywodzie gm. Dziwnów, na których zgodnie z ustaleniami miejscowego planu obowiązuje przeznaczenie - teren zieleni solniskowej chronionej o symbolu 12ZN (ok. 0,13 ha) wraz ze strefą ochronną o symbolu 13SO (ok. 0,18 ha), nastąpił zupełny zanik „słonaw nadmorskich” będących podmiotem ochrony. W związku z powyższym nie ma podstaw prawnych związanych z ochroną przyrody do dalszego funkcjonowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni solniskowej chronionej wraz ze strefą ochronną (o łącznej powierzchni ok. 0,31 ha).

Potwierdzeniem dokumentującym stan faktyczny jest zmiana zapisów oraz stosownych oznaczeń graficznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Dziwnowie Nr XLVIII/497/22 z dnia 25 sierpnia 2022 r. Zmiana ta została poprzedzona wieloletnimi badaniami przyrodniczymi występowania słonaw, które weryfikował, również terenowo Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Zmiana planu polega na likwidacji terenów elementarnych o symbolach 12ZN i 13SO, które były zlokalizowane na części działek: 872/68, 872/69, 872/70 i 872/71 obr. Międzywodzie. Ponieważ działki te częściowo były objęte ustaleniami obowiązującymi dla terenu 7MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), to w miejsce zlikwidowanego terenu zieleni solniskowej chronionej wraz ze strefą ochronną rozszerzono ustalenia obowiązujące dla terenu elementarnego 7MN. Jednakże z uwagi na stan istniejącej zabudowy na działkach: 872/144÷872/145, 872/148÷872/155 wydzielono nowy teren elementarny 7aMN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), na którym ustaleniami planu usankcjonowano funkcję i formę istniejącego zainwestowania, określając adekwatne do występujących na tym terenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Zakres przestrzenny zmiany obejmuje obszar o łącznej pow. ok. 0.94 ha. Tym samym, zmiana „Planu” jest jedynie niewielką modyfikacją planu obowiązującego, która nie narusza podstawowego układu funkcjonalno-przestrzennego i komunikacyjnego, a także pozwala na ustalenie w „Planie” zagospodarowania terenów objętych zmianą zgodnie z aktualnymi ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) dla działek: 872/68, 872/69, 872/70 i 872/71 obr. Międzywodzie zmiana „Planu” nie zmienia ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych dla terenu 7 MN, tym samym gwarantując bezkolizyjne dostosowanie się nowej zabudowy do istniejącego krajobrazu,
- b) dla działek: 872/144+872/145, 872/148+872/155 wprowadzono nowo wydzielony teren elementarny 7a MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) sankcjonując tym samym funkcję i formę istniejącego zainwestowania,
- c) z planu zarówno z części tekstowej jak i graficznej usunięto tereny elementarne 12 ZN i 13 SO oraz wszelkie związane z tymi terenami ustalenia,
- d) tereny przeznaczone pod nową zabudowę powiązane zostały z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną,
- e) określone zostały w formie ustaleń tekstowych i/lub graficznych:
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - na terenie 7 MN linie zabudowy ustalono w sposób następujący:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej 0006Z – 20,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 3 KDW – 10,0m,
 - obowiązująca linia zabudowy od drogi 2 KDW – 10,0m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy na działce 872/70 – z uwagi na istniejące zainwestowanie budynkiem mieszkalnym – zgodnie z rysunkiem planu,
 - na działkach 872/68, 872/69, 872/70 i 872/71 rozszerzono ustalenia dla terenu 7 MN zachowując dotychczasowe przeznaczenie dla tego terenu, tj.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych wbudowanych,
 - na powiększonym terenie 7MN utrzymano dotychczasowe zasady związane z zagospodarowaniem terenu pod ww. funkcje, w tym szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy,
 - utrzymano dotychczasowe zasady dotyczące sposobu wydzielania działek budowlanych,
 - utrzymano dotychczasowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- f) na obszarze objętym zmianą planem nie określa się w formie ustaleń tekstowych i graficznych:
 - kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ze względu na istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie zainwestowanie charakteryzujące się zróżnicowaną, niejednorodną formą - brakiem jednolitego charakteru,
 - szczegółowego sposobu lokalizacji sieci infrastruktury technicznej; obowiązujący miejscowy plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia dopuszczając możliwość jej modernizacji, rozbudowy i przebudowę,
 - teren objęty zmianą Planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który zgodnie z art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – stanowi obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, stąd też na rysunku pojawiło się stosowne oznaczenie i informacje. Ponadto w związku z tym, iż warunkiem uzgodnienia projektu zmiany planu z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wyrażonym w piśmie z dnia 05 marca 2025 r. (znak: S.RPP.610.2.28.2025.kż) było wprowadzenie do tekstu i rysunku planu aktualnej nomenklatury, to została dokonana korekta zgodnie z otrzymanymi wytycznymi. Na obszarze tym obowiązują ograniczenia, o których mowa w art.77 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy Prawo wodne oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego o którym mowa w art. 390 ww. ustawy.

- g) na obszarze objętym zmianą Planu nie określa się w formie ustaleń graficznych:
- granic administracyjnych terenów zamkniętych oraz granic ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic i oznaczeń obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym: udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to zmiana Planu nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni,
 - granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – nie występują na obszarze objętym niniejszą zmianą Planu,
 - granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe jakie dominują na terenach sąsiednich, tj. tereny zurbanizowane, na których dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa o charakterze rekreacyjno-lotniskowym oraz tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Na całym obszarze objętym zmianą Planu wprowadzone zostały jednolite zasady kształtowania struktury przestrzennej będące kontynuacją istniejącego układu urbanistycznego.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

Teren objęty zmianą planu jest w całości zlokalizowany w granicach obszaru chronionego na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody tj. Obszar Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” kod PLB320011. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego również i na terenie objętym zmianą zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. W szczególności dotyczy to roślinności słonolubnej. Realizacja inwestycji na obszarze planu wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na zasadach określonych

w ustawie Prawo ochrony środowiska i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) ze względu na brak strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony,
- b) ze względu na brak obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony,
- c) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, (o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami - Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Ponieważ teren objęty zmianą Planu, jest objęty funkcją mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych wbudowanych, to z uwagi na zakres wprowadzanych zmian, ustalenia zmiany planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni objętej planem zostały wykorzystane w sposób następujący:

- a) wzmocnienie ekonomicznej wartości przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, a w szczególności powiązaniu wewnętrznych ciągów komunikacyjnych z publiczną drogą powiatową (w ciągu ul. Wolińskiej),
- c) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej: sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej biegnącej w drodze powiatowej (w ciągu ul. Wolińskiej),
- d) poprzez objęcie nowych terenów ustaleniami w zakresie warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych wbudowanych podnosząc tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

7) prawo własności:

- a) obszar objęty zmianą Planu jest we władaniu osób fizycznych, na wniosek których niniejsza zmiana została zainicjowana,
- b) poprzez maksymalne możliwe uwzględnienie istniejącego stanu władania sankcjonując je liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,
- c) poprzez maksymalne możliwe uwzględnienie istniejącego stanu zainwestowania sankcjonując je nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) poprzez utrzymanie obowiązujących w miejscowym planie zasad dotyczących wtórnych podziałów i łączenia sąsiednich działek w ramach tego samego terenu elementarnego,
- e) ponieważ na obszarze objętym niniejszym planem brak jest terenów, które wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, to w planie zasad takich nie określa się,
- f) poprzez utrzymanie obowiązujących w miejscowym planie zasad lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Wobec braku stref i obszarów ochronnej terenów zamkniętych – ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów nie określa się, zaś ustalenia zmiany Planu, nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego - wobec braku na obszarze objętym zmianą Planu terenów przestrzeni publicznych, to warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych nie określa się. Problem zapewnienia miejsc parkingowych rozwiązano poprzez utrzymanie dla terenu objętego zmianą dotychczasowych ustaleń w tym zakresie.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez utrzymania określonej w miejscowym planie zasady powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, a w szczególności:

- a) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego funkcjonującego na terenie gminy Dziwnów,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie (poza obszarem planu) systemu sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej do oczyszczalni ścieków w Międzywodziu,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej zaopatrzonej w urządzenia podczyszczające, z odprowadzeniem do rowu melioracyjnego, zaś do czasu realizacji kanalizacji deszczowej miejscowości oraz dla terenów, gdzie rzeźna terenu nie pozwala na grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu lub ich wykorzystanie gospodarcze,
- d) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami w gminie Dziwnów,
- e) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- f) zaopatrzenie w ciepło –rozproszony system ogrzewania z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne, nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza,
- g) telekomunikacja – obsługa w oparciu o istniejące systemy sieci przewodowej i bezprzewodowej w gminie Dziwnów,
- h) sieci szerokopasmowe - przez obszar zmiany Planu nie jest planowane przeprowadzenie odcinka sieci szkieletowo-dystrybucyjnej (tzw. regionalnej sieci szerokopasmowej), zaś zapewnienie szybkiego dostępu do internetu wszystkim zakładom jest możliwe do zrealizowania zarówno w oparciu o technologie przewodowe jak i bezprzewodowe. W zmianie Planu nie wprowadzono zakazów, ani rozwiązań mogących uniemożliwiać lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów art. 4 pkt 18 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; ze zm.).

Na wniosek operatora systemu dystrybucyjnego sieci gazowej dokonano korekt w ustaleniach ogólnych planu poprzez doprecyzowanie zasady powiązania sieci infrastruktury gazowej z układem zewnętrznym oraz dostosowania wartości średnic nowoprojektowanych sieci do stosowanych aktualnie rozwiązań technicznych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dziwnów, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie, a także w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Dziwnów:

- a) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu,
- b) o możliwości składania wniosków do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie na adres Urzędu Miejskiego w Dziwnowie,
- c) o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- d) o możliwości uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym: zgłaszania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz udziału w spotkaniu otwartym i dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- e) poprzez możliwość składania wniosków i uwag m.in. w formie elektronicznej poprzez platformę ePUAP czy też pocztą elektroniczną na adres e-mail: um.dziwnów.pl – bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r.

poz. 1130; ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając odstępianie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez istniejący system wodociągowy funkcjonujący na terenie gminy Dziwnów.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Dziwnowa zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

W związku z zawiadomieniem o podjęciu przez Radę Miejską w Dziwnowie uchwały Nr LXII/639/23 z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, części obrębu Międzywodzie wpłynęło 10 wniosków od organów i instytucji, z czego 9 wniosków uwzględniono. Wniosek Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie dotyczący ingerencji w parametry sieci gazowych wymagał korekty w zapisach ogólnych mpzp i dotyczył całości obszaru objętego miejscowym planem zgodnie z uchwałą nr XLVI/279/2009 RM w Dziwnowie z dnia 02.02.2009 r. i tym samym znacznie wykraczał poza ramy zmiany Planu określone Uchwałą nr LXII/639/23 RM w Dziwnowie z dnia 28.09.2023 r. Natomiast w związku z zawiadomieniem przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu żadne wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udostępniono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dziwnowie (od dnia 02.06.2025 roku do dnia 04.07.2025 roku) oraz na stronie internetowej <http://bip.dziwnow.pl>, po czym poddano konsultacjom społecznym, które trwały od dnia 02 czerwca 2025 roku do dnia 04 lipca 2025 roku. Informacja została opublikowana w dniu 29 maja 2025 r. w obwieszczeniu i ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, części obrębu Międzywodzie. Stosowne ogłoszenie i obwieszczenie ukazało się w lokalnej prasie, na stronie internetowej gminy Dziwnów https://www.dziwnow.pl/asp/pl_start.asp?typ=13&sub=5&subsub=67&menu=62&dzialy=62&artikul=3358&akcja=artikul, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dziwnowie oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dziwnowie i w Międzywodziu. Konsultacje społeczne objęły następujące formy:

- 1) zbieranie uwag w dniach od 02.06.2025 r. do dnia 04.07.2025 r.,
- 2) spotkanie otwarte w dniu 12.06. 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dziwnowie,
- 3) dyżuru projektanta w dniu 16.06.2025r. w formie telefonicznej.

W trakcie wszystkich ww. form konsultacji społecznych w terminie przewidzianym do składania uwag tj. do dnia 04 lipca 2025 - nie wpłynęły żadne uwagi.

W czasie rozpatrywania złożonych do projektu planu wniosków kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, która miała na celu wypośrodkowanie interesów publicznych i prywatnych poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi właścicieli terenów były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz ustalonych w nim kierunków rozwoju.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów.

Gmina Dziwnów nie posiada wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych. Zmiana przeznaczenia terenu objęta niniejszą zmianą Planu jest w pełni zgodna z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętym Uchwałą Nr XLVIII/497/22 z dnia 25 sierpnia 2022 r. Studium było aktualizowane i zmieniane

kompleksowo w granicach administracyjnych gminy, w pełnym zakresie merytorycznym, po dokonaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dziwnów i poddaniu wszystkich aktów planowania przestrzennego kompleksowej ocenie. Aktualnie gmina Dziwnów jest na etapie przystępowania do sporządzenia planu ogólnego.

II. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognozuje się, że wprowadzone zmianą Planu procedowanej na podstawie uchwały LXII/639/23 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, części obrębu Międzywodzie korekty w ustaleniach „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, części obrębu Międzywodzie działki nr 758/2, 758/5, 758/7, 872/1÷872/47, 872/49÷872/76”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/279/2009 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 2 lutego 2009 roku - nie wpłyną w istotny sposób na finanse publiczne gminy Dziwnów. Zmiana terenów dotychczas wyłączonych z zainwestowania z przeznaczeniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych wbudowanych podniesie walory ekonomiczne przestrzeni, jednakże jej niewielki zakres 0,31 ha nie wpłynie znacząco ani na wpływy do budżetu gminy ani na konieczność poniesienia przez gminę większych kosztów niż wynikają one z realizacji obowiązującego planu miejscowego.

Plan uzyskał wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a, b i c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Dziwnów w obrębie Międzywodzie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.