

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmujący teren położonego w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek o powierzchni 1,59 ha, zainicjowany został Uchwałą Nr IX/72/2019 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 maja 2019 r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele turystyczno–rekreacyjne z funkcjami towarzyszącymi oraz publiczną zielenią urządzoną, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/497/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 sierpnia 2022 r. - położony jest w strefie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

13 UT,MN – strefa usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usług turystycznych preferowana w formie zabudowy pensjonatowej, pokoi na wynajem,
- dopuszczalne usługi nieuciążliwe związane z obsługą funkcji podstawowych, preferowane wbudowane,

z następującymi wskaźnikami i parametrami:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,0 m,
- dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 30÷45°,
- min. powierzchnia działki – 600 m².

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w §4 - części dotyczącej ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu oraz §6 - zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Obszar opracowania obejmuje działki nr: 111/7, 112/4, 131/1, 163/5, 163/6, 163/7, 163/8 oraz część działek nr 163/17 i 163/18 położone w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, powodując ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

W centralnej części obszaru, znajdują się dwa współczesne budynki pensjonatowe. Większość obszaru jest wolna od zabudowy, w tym znaczna część stanowi teren zieleni wysokiej, którą plan pozostawia jako chronioną w formie parku z dopuszczeniem zagospodarowania na cele rekreacji i wypoczynku. Na obszarze opracowania znajduje się ciek wodny – Kanał Dziwnówek odprowadzający wodę w kierunku Zalewu Kamieńskiego. Poza zespołem zieleni wysokiej, na terenie występują pojedyncze drzewa, których wycinkę dopuszcza się wyłącznie w przypadku kolizji z zabudową i jej realizacją, dojazdami i dojazdami oraz sieciami infrastruktury.

Uchwalany plan nie zmienia podstawowych zasad w zakresie funkcji, jak też zasad zabudowy planu, którego w części jest zmianą. W stosunku do planu dotychczas obowiązującego zwiększono zakres o teren obejmujący kanał oraz zieleń wysoką przyległą do ronda dróg wojewódzkich.

Krajobraz obszaru planu nie należy do chronionych krajobrazów i przedpól widokowych. Realizacja ustaleń nie zaburzy krajobrazu Dziwnówka i wtopi się w zabudowę otaczającą pensjonatowo-hotelową istniejącą w otoczeniu.

Realizacja ustaleń planu nie zaburzy krajobrazu i nie stanie się dominantą w strefie nadzalewowej, którą stanowi budynek kościoła. Ustalenia nie wprowadzają dominant oraz nie zmieniają harmonii zabudowy i dawnych układów. Ustalone zasady chronią dawny układ ruralistyczny i poprawiają estetykę przedmiotowego obszaru, w miejscu, gdzie do tej pory istniały nietrwałe, tymczasowe usługi rekreacji. Ustalenia nie powodują powstania rozporoszonej zabudowy i nie wnikają w naturalną zieleń.

W związku z położeniem części obszaru objętego planem w granicach obszarów mających znaczenie dla wspólnoty Natura 2000: "Zalew Kamieński i Dziwna" PLB320011 i „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone. Granice obszarów Natura 2000 obejmują niewielki fragment obszaru objętego planem, w którym, na podstawie przeprowadzonych na potrzeby prognozy oddziaływania na środowisko badań terenowych, nie stwierdzono chronionych siedlisk, jak też gatunków, dla których obszary te wyznaczono.

Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1-%, w którym ustalono ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

W zakresie ochrony przed hałasem teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy prawne.

Projekt planu określa zasadę wyznaczania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą ustala się na podstawie §8 ust. 3. Zasadą podstawową jest lokalizacja wszystkich wymaganych miejsc na terenie objętym planem, z możliwością budowy podziemnego garażu.

2. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze opracowania planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

W związku z zakresem obszarowym i funkcją usługową turystyki przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki ochrony zdrowia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia, poprzez ustalenia §4 ust. 4 pkt 2 oraz §8 ust. 3, potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu do obiektów usługowych oraz dostępu komunikacyjnego zapewniając właściwą ilość miejsc parkingowych.

4. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar objęty planem jest obszarem o funkcji turystyczno-wypoczynkowej z funkcjami towarzyszącymi. Część działek obszaru jest własnością prywatną. Część północna oraz wschodnia, w tym w planie przeznaczona na cele parku, jest własnością Gminy Dziwnów. Projekt planu miejscowego respektuje prawo własności uwzględniając w części wnioski właściciela części terenu dotyczący funkcji zabudowy oraz formy i intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów.

5. 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 tym zakresie. W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

6. Potrzeby interesu publicznego

Znacząca część obszaru objętego planem przeznaczona jest na cele publiczne jako przestrzenie ogólnodostępne. Są to tereny urządzonej zieleni parkowej z urządzeniami rekreacyjnymi, na której dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych, sezonowych i środowiskowych, zieleni naturalnej i kanału z przebiegiem ciągu pieszego oraz dróg publicznych – dojazdowej i pieszo-jezdnej.

7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W związku z istniejącym, częściowym zainwestowaniem obszaru objętego planem w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest on już częściowo zabezpieczony w zakresie infrastruktury technicznej.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejących sieci w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowaną siecią w drodze o symbolu 01 KDD. Niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy, na wypadek awarii, przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej na obszarze objętym planem, w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowaną siecią kanalizacyjną w drodze o symbolu 01 KDD. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej wynikającą z przepisów odrębnych.

8. 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 poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski, które rozpatrzone zostały w trakcie sporządzania planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, Burmistrz Dziwnowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 4 czerwca do 27 czerwca 2025 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu. W okresie wyłożenia, na dzień 23 czerwca 2025 r., wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia projektu oraz w trakcie dyskusji publicznej, jak też do dnia 14 lipca 2025 r., który wyznaczono jako ostateczny termin składania uwag, uwag nie wniesiono.

II. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Gmina Dziwnów nie posiada wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Gmina posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XLVIII/497/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Jest to Studium wykonane w pełnym zakresie obszarowym i merytorycznym, zastępujące studium do tego czasu obowiązujące wraz z dokonywanymi zmianami. Jest to więc dokument nie wymagający analizy aktualności.

Rozwiązania zastosowane na obszarze objętym niniejszym planem zgodne są z obecnie obowiązującym studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującym teren położony w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagające z finansowania z budżetu Gminy Dziwnów:

- 1) budowę drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KDD;
- 2) budowę drogi pieszo - jezdnej oznaczonej symbolem 03 KPJ;
- 3) budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drodze o symbolu 01 KDD oraz:
- 4) urządzenie miejsca rekreacji i wypoczynku - placu zabaw dla dzieci, ścieżek pieszych oraz terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych na terenie o symbolu 3 ZP;
- 5) budowę pomostów - przejść pieszych pomiędzy terenami 5 W,ZN i 3 ZP oraz terenem 4 W,ZN a terenem poza p.ln. granicą obszaru objętego planem.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie jest przesłanką do roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 powyższej ustawy.

Realizacja ustaleń planu zapewni dochody gminy w postaci podatków od nieruchomości realizowanych na podstawie ustaleń planu.