

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmujący teren działki nr 827/42 w obrębie Międzywodzie o powierzchni 1,70 ha, zainicjowany został Uchwałą Nr L/523/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 26 września 2018 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele kompleksu turystyczno-wypoczynkowego z funkcjami towarzyszącymi, 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

5 UTw – ośrodki wypoczynkowe, hotele, z następującymi wskaźnikami i parametrami:

- dopuszczalna zabudowa apartamentowa,
- dopuszcza się realizację do 30% powierzchni użytkowej zabudowy w formie lokali mieszkalnych,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana – 2÷6 kondygnacji – do 21,0 m
- dopuszczalna dominanta do wysokości 28,0 m (do 8 kondygnacji) na powierzchni do 8% powierzchni zabudowy całej strefy.

W projekcie planu ograniczono intensywność zagospodarowania w stosunku do zagospodarowania dopuszczalnego w studium - wykluczono zabudowę apartamentową, zmniejszono parametry i wskaźniki zabudowy: powierzchnię zabudowy do 25%, mieszkalną powierzchnię użytkową do 20%, wysokość podstawy zabudowy do 3 kondygnacji.

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 § 3 w części dotyczącej zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu, jak też zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Teren działki 827/42 położony jest w nadmorskiej, zachodniej części Międzywodzia przy ul. Wczasowej, która łączy się z drogą wojewódzką nr 102 Międzyzdroje-Dziwnów. Otoczony jest zabudową i usługami turystyczno-wypoczynkowymi. Wzdłuż drogi zlokalizowana jest zabudowa pensjonatowo - apartamentowa rozdzielona nieregularnymi, pofragmentowanymi zadrzewieniami. Teren opracowania stanowi miejsce usług turystycznych w pobliżu brzegu Bałtyku, w pierwszej linii zabudowy.

Od strony wschodniej teren graniczy z cmentarzem komunalnym.

Działka jest zagospodarowana, zabudowana i urządzona - obecnie użytkowany i funkcjonujący ośrodek letniego wypoczynku pobytu czasowego - Ośrodek Kolonijno-Wypoczynkowy „Bursztyn”. W centralnej części znajdują się zabudowania o wysokości 3 kondygnacji użytkowane jako budynki kolonijne/hotelowe, w części północnej zlokalizowano nietrwałą zabudowę – kilkadziesiąt drewnianych 1-kondygnacyjnych domków rekreacyjnych.

Uzupełniająco w zagospodarowaniu znajduje się duży plac rekreacyjny – boisko z małą architekturą oraz fragmenty zwartych zadrzewień i pojedynczych drzew.

Ośrodek w złym stanie technicznym wymaga remontu i/lub zainwestowania.

Nie zmienia się kierunku funkcjonalnego zagospodarowania i zabudowy terenu dz. 827/42 - UTw - cele zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych, ośrodków wypoczynkowych, zabudowy hotelowej z dopuszczalnym przeznaczeniem uzupełniającym:

- towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej,
- towarzyszące usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców,
- na powierzchni min. 10% powierzchni zabudowy usługi towarzyszące muszą być realizowane jako obowiązuje,
- realizacja do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku w formie lokali mieszkalnych.

Planowana zabudowa zlokalizowana jest w zachodniej części terenu (poza strefą ochrony sanitarnej cmentarza), wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana w układzie kaskadowym: 2÷3 kondygnacji i 1÷6 kondygnacji, strefy oznaczono na rysunku planu. W części północnej, na ograniczonej powierzchni zabudowy, dopuszczalna dominanta o wysokości do 8 kondygnacji.

Na terenie UTw zaplanowano również od strony wschodniej zielen parkowo-rekreacyjną z uwzględnieniem miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych w istniejącą zielen oraz obiektów architektury ogrodowej.

Krajobraz obszaru planu nie należy do chronionych krajobrazów i przedpól widokowych. Realizacja ustaleń nie zaburzy krajobrazu m. Międzywodzie i wtopi się w zielen i pensjonatowo-hotelową zabudowę istniejącą w otoczeniu, gdyż główne obiekty usług turystycznych są zaplanowane w głębi terenu opracowania, w oddaleniu od widoku z głównej arterii Międzywodzia ul. Armii Krajowej (DW102). Ustalenia nie zmieniają dawnych układów zabudowy. Wprowadzają nowoczesną zabudowę w miejsce ośrodka wypoczynkowego i zabudowy nietrwałej. Jedyne niewielka dominanta lokalna widoczna będzie z ul. Wczasowej, ale nie będzie widoczna z plaży.

Ustalenia planu poprawią estetykę dzielnicy nadmorskiej w miejscu opracowania, gdzie do tej pory istnieją podniszczałe i nietrwałe zabudowania. Ustalenia nie powodują powstania rozporozzonej zabudowy i nie wnikają w cenne siedliska przyrodnicze.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 3 ust. 4.

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty proponowanymi formami ochrony przyrody.

Obszar opracowania w zachodniej części jest przekształcony - prowadzenie działalności wypoczynkowej i turystycznej, ale występują też fragmenty zwartych zadrzewień i pojedynczych drzew, częściowo to zadrzewienia urządzone, częściowo nieużytkowane.

W związku z położonym poza północną granicą opracowania chronionym siedliskiem przyrodniczym, dopuszczalną lokalizację zabudowy oddalono od chronionego terenu, zachowując na tym obszarze, jak również od strony wschodniej, zespół - pas półnaturalnej zieleni wysokiej.

Również jako zasadę ochrony środowiska ustalono zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów. Ustalona w wielkości 25% maksymalna powierzchnia zabudowy i minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu, pozwala zagospodarować znaczną jego część w formie zieleni z dopuszczalną lokalizacją miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych.

Na terenie opracowania nie ma cieków i zbiorników wodnych, ani obszarów podmokłych, od wód zależnych.

Obszar projektu planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich w zarządzie Urzędu Morskiego w Szczecinie, gdzie obowiązują ograniczenia związane z ochroną pasa technicznego i oświetlenia planowanych obiektów.

Ze względu na położenie terenu opracowania w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. regulujące jej zagospodarowanie.

Ze względu na możliwość występowania szczególnych warunków gruntowo-wodnych należy stosować rozwiązania techniczne ustalone po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich;

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

3. 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.

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

W związku z zakresem obszarowym i przeważającą usługową funkcją przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki ochrony zdrowia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Jako funkcje towarzyszące zabudowie turystyczno-wypoczynkowej na terenie opracowania dopuszczalne są m.in. funkcje lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, nie ograniczając do nich dostępności wyłącznie dla osób wypoczywających na terenie.

Ustalenia § 3 ust. 2 pkt 8d zawierają obowiązek budowy garażu podziemnego jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniającego w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla całkowitej liczby osób przebywających w budynkach.

Plan uwzględnia, poprzez ustalenia § 3 ust. 2 pkt 16 i ust. 5, potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu do obiektów usługowych oraz dostępu komunikacyjnego zapewniając właściwą ilość miejsc parkingowych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar objęty planem jest obszarem o funkcji turystyczno-wypoczynkowej z funkcjami towarzyszącymi. Jest własnością prywatną. Obecne zagospodarowanie to zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa - ośrodek kolonijno-wypoczynkowy o powierzchni 1,7 ha.

Projekt planu miejscowego respektuje prawo własności uwzględniając w części wniosek właściciela dotyczący funkcji zabudowy oraz formy i intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów.

6. 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.

Projekt planu patrz: pkt 4 zawiera obowiązek budowy garażu podziemnego jako ukrycia podstawowej odporności, który w razie potrzeby zwiększy bezpieczeństwo zabudowy.

7. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W planie dopuszczalne są funkcje lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej oraz zieleni parkowa, z których korzystanie nie jest w planie ograniczone, więc mogą być dostępnymi publicznie.

8. 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 położeniem obszaru objętego planem w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest on już częściowo zabezpieczony w zakresie infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej wynikającą z przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejących sieci w drodze graniczącej z obszarem opracowania.

Odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji sanitarnej w drodze graniczącej z obszarem objętym planem.

9. 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 19 stycznia do 9 lutego 2024 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu. W okresie wyłożenia, na dzień 1 lutego 2024 r., wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia projektu oraz w trakcie dyskusji publicznej, jak też do dnia 23 lutego 2024 r., który wyznaczono jako ostateczny termin składania uwag, uwag nie wniesiono.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ze względu na ograniczenie parametrów i wskaźników zabudowy, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 czerwca 2025 r. do 27 czerwca 2025 r. z dyskusją publiczną 23 czerwca 2025 r., z terminem składania uwag do dnia 14 lipca 2025 r. W wyznaczonym terminie 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

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest w całości na gruncie własności prywatnej.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione jest z istniejących sieci w drodze graniczącej z obszarem opracowania planu.

W związku z tym realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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, ze względu na planowaną powierzchnię zabudowy docelowej i intensywność zabudowy, znacząco większą od dochodów obecnie uzyskiwanych.