

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmujący teren działek nr: 851/1, 851/2, 851/3 położonych przy ul. Turystycznej w obrębie Międzywodzie, o powierzchni 1,84 ha, zainicjowany został Uchwałą Nr L/524/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 26 września 2018 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystyczno-wypoczynkowych, 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 o symbolu 3 UTw, dla której ustalono wskaźniki jak niżej.

3 UTw - ośrodki wypoczynkowe, hotele z następującymi wskaźnikami i parametrami:

- 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 - zmniejszono parametry i wskaźniki zabudowy: powierzchnię zabudowy do 25% na części obszaru planu, wysokość podstawy zabudowy do 3 kondygnacji.

I. Sposób realizacji wymagań 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 § 5 oraz w § 10 ustalającym warunki szczegółowe w tym zakresie.

Teren opracowania położony jest w nadmorskiej, zachodniej części Międzywodzia przy ul. Turystycznej, która łączy się z drogą wojewódzką nr 102 Międzyzdroje-Dziwnów - stanowi pierwszy widoczny z tej drogi teren inwestycyjny. Od strony zachodniej graniczy z kompleksem leśnym, od strony wschodniej z zabudową i usługami turystyczno-wypoczynkowymi. Teren ten jest terenem usług turystycznych w pobliżu brzegu Bałtyku, w pierwszej linii zabudowy.

Teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem 2 UTw od strony północnej jest zabudowany obiektami wypoczynkowymi o wysokościach od 2 do 4 kondygnacji, z zagospodarowaniem towarzyszącym i zielenią. W części południowej, na terenie 1 UTw, zlokalizowany jest 3-kondygnacyjny budynek wypoczynkowy oraz 2-kondygnacyjny budynek o funkcjach towarzyszących.

Plan ustala możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących zespołów, umożliwiając zwiększenie ilości gości oraz lokalizację funkcji w zakresie usług leczniczych, rehabilitacyjnych, odnowy biologicznej i innych decydujących o wysokim standardzie wypoczynku i rekreacji.

W przypadku budowy nowego obiektu wypoczynkowego plan ustalił obowiązek lokalizacji garaży podziemnych. Zasadą podstawową jest lokalizacja wszystkich miejsc dla samochodów w ilości równej zapotrzebowaniu na terenie objętym planem. Na powierzchni terenu dopuszcza się max. 30% ustalonej na podstawie § 7 ust. 3 liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla autokarów i rowerów.

Na terenie 1 UTw ustalono lokalizację zabudowy o zróżnicowanych wysokościach na ściśle określonej powierzchni maksymalnej: do 12,0 m na powierzchni do 7,5% powierzchni terenu, do 21,0 m na powierzchni do 17,5% powierzchni oraz dominanty o wysokości do 28,0 m na powierzchni do 6,4% powierzchni terenu, zgodnie z zasadą przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie 2 UTw również ustala się zróżnicowaną wysokość zabudowy 1÷3 kondygnacji - do 12,0 m na powierzchni do 9% powierzchni terenu, 1÷6 kondygnacji - do 21,0 m na powierzchni do 21% powierzchni terenu. Dla zabudowy na terenie 2 UTw ustalono obowiązek lokalizacji garaży podziemnych.

Ustalenia planu dopuszczają zabudowę wolnostojącą lub zespół zabudowy, w tym w układzie wielobryłowym, z obowiązkiem budowy obiektów o szczególnych wymaganiach budowlanych, czyli obiektów zaprojektowany indywidualnie, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej. Szczegółowym ustaleniem formy jest wyłącznie realizacja dachów płaskich nowej zabudowy.

Krajobraz obszaru planu nie należy do chronionych krajobrazów i przedpól widokowych. Realizacja niższej zabudowy nie zaburzy krajobrazu Międzywodzia i wtopi się w zieleń i pensjonatowo-hotelową zabudowę istniejącą w otoczeniu, natomiast lokalna dominanta zlokalizowana przy DW102, na osi drogi powiatowej nr 00062Z z kierunku Wolina, będzie akcentowała wjazd do Międzywodzia od strony zachodniej, a nie będzie widoczna z plaży.

Ustalenia nie przeznaczają pod zabudowę nowych terenów. Wprowadzają nowoczesną zabudowę w miejsce ośrodka wypoczynkowego z zabudową towarzyszącą. Ustalenia planu poprawiają estetykę obszaru nadmorskiego w miejscu opracowania, nie powodując powstania rozproszonej zabudowy i nie wnikając w cenne siedliska przyrodnicze.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 5.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam”. W związku z czym plan ustala szereg zakazów i ograniczeń zapewniających ochronę cennych wartości przyrodniczych, w tym obowiązek zachowania jako naturalnej powierzchni biologicznie czynnej w północnej części terenu 2 UT zespołu zieleni naturalnej. Zespół ten oddala jednocześnie dopuszczalną lokalizację zabudowy od położonego poza północną granicą opracowania chronionego siedliska przyrodniczego.

Również, jako zasadę ochrony środowiska, ustalono zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów. Ustalona w wielkości 25% i 30% maksymalna powierzchnia zabudowy oraz 50-% minimalna powierzchnia biologicznie czynna każdego terenu, pozwala zagospodarować znaczną część terenu opracowania w formie terenów zieleni z dopuszczalną lokalizacją miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych.

Dla każdego realizowanego budynku ustala się dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych, które mogą służyć również jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Plan, ustalając obowiązek budowy garaży podziemnych i dopuszczając ich lokalizację poza obrysem budynków, ustala obowiązek urządzenia na ich stropie terenów zielonych.

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 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 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 § 7 zawierają obowiązek budowy garaży podziemnych jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla całkowitej liczby osób przebywających w budynkach.

Plan uwzględnia, poprzez ustalenia § 4 i 7, 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 opracowania jest obszarem o funkcji turystyczno-wypoczynkowej z funkcjami towarzyszącymi. Jest własnością jednostki gospodarczej. Obecne zagospodarowanie to zabudowa turystyczno-wypoczynkowa 3- i 4-kondygnacyjna. Plan dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków o funkcji jak obecnie istniejącą, z dopuszczeniem jej wzbogacenia.

Projekt planu miejscowego respektuje prawo własności, uwzględniając w części wnioszek właściciela dotyczący powierzchni i intensywności zabudowy, co jest też zgodne 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. W zakresie szczegółowym plan ustala możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej planowanego garażu podziemnego.

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 położeniem obszaru objętego planem w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest 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 drogach graniczących z obszarem opracowania.

Odprowadzanie do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej na obszarze planu, w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowanej sieci kanalizacyjnej w drogach wewnętrznych.

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 nie wpłynęły wnioski od społeczeństwa.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień Burmistrz Dziwnowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 5 do 28 grudnia 2023 r. zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu. W okresie wyłożenia, na dzień 12 grudnia 2023 r., wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 stycznia 2024 r., ustalonego jako termin złożenia 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.

Ustalenia zawarte w niniejszym planie 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 jednostki gospodarczej.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione jest z istniejących sieci w drogach graniczących z obszarem opracowania.

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.