

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla terenu obejmującego działkę nr 533, miasto Dziwnów, zainicjowany został Uchwałą Nr XLVIII/495/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Celem opracowania planu jest przeznaczenie terenu u zbiegu ulic: Jana Matejki, Wilków Morskich, Tęsknoty, na cele usług turystyczno - wypoczynkowych – wyłącznie hotelowych, 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 **18 UTw** - ośrodki wypoczynkowe, hotele, zabudowa pensjonatowa, gdzie dopuszcza się hotel z garażem podziemnym, o powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej min. 40% i wysokości do 6 kondygnacji – do 21,0 m

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 ust. 2 ustalającym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu decydujące o formie obiektu i jego odbiór w krajobrazie. Teren działki nr 533 jest jednym z ostatnich miejsc w tej części Dziwnowa stanowiącym potencjał rozwoju wysokostandardowych usług turystycznych, o możliwościach stworzenia zespołu usług hotelowych wraz z odnową biologiczną, spa i innymi usługami towarzyszącymi.

Planowana zabudowa będzie oddziaływać docelowo na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym, zachowując podstawowe formy zabudowy zgodne z charakterem lokalnego krajobrazu.

Realizacja ustaleń nie zaburzy krajobrazu Dziwnowa, gdyż ustalona zabudowa strefowo zróżnicowana, swoją podbudowę (1-4 kondygnacji) wtopi się w zabudowę otaczającą pensjonatowo-hotelową istniejącą w otoczeniu. Zabudowa powyżej czwartej kondygnacji, na powierzchni do 10% powierzchni terenu o wysokości 6 kondygnacji - do 21,0 m - do 22,2 m n.p.m., stanowić będzie akcent wysokościowy czyli niewielką dominantę wschodniej części Dziwnowa przy parku i terenach sportowych.. Zgodnie z ustaleniami planu proponowana zabudowa w formie kaskadowych tarasów od strony zachodniej i południowej nie stworzy dysonansu w stosunku do otoczenia. Ustalenia planu chronią dawny układ ruralistyczny i poprawiają estetykę miasta w miejscu, gdzie do tej pory istniały zdewastowane nietrwałe zabudowania.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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.

Na obszarze planu znajdują się drzewa i krzewy towarzyszące obecnej zabudowie, z gatunków: buk pospolity, kasztanowiec zwyczajny, lipa drobnolistna, dąb bezszypułkowy, żywotnik zachodni, brzoza brodawkowata, olsza czarna, głóg jednoszyjkowy, świerk pospolity, robinia akacjowa, klon jawor i inne. Drzewa nie tworzą zwartego drzewostanu. Ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach 15,0 i 10,0 od granic działki ma na celu zachowania w maksymalnej ilości drzew rosnących wzdłuż granic.

Teren działki nr 533, w związku z istniejącą od wielu lat zabudową, jest terenem budowlanym. W zagospodarowaniu terenów elementarnych ustalono zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

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 bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan ustala budowę podziemnego garażu, który należy realizować jako ukrycie podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla całkowitej liczby osób przebywających w budynku

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu do obiektów oraz dostępu komunikacyjnego, zapewniając właściwą ilość miejsc parkingowych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Teren będący własnością Gminy Dziwnów stanowi ofertę inwestycyjną. Ustalony w planie zakaz podziału terenu ma na celu zapewnienie całościowej realizacji inwestycji o jednorodnej formie architektonicznej. Położenie terenu na skraju miasta oraz bezpośrednie sąsiedztwo terenu parku z urządzeniami sportowymi stanowi o wysokiej jego wartości ekonomicznej, co powinno też zapewnić wysoką wartość zrealizowanej zabudowy, ze znaczącą korzyścią dla budżetu 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.

7. Potrzeby interesu publicznego

Realizacja hotelu wiąże się towarzyszącymi ogólnodostępnymi usługami typu odnowa biologiczna, welnes, spa lub innymi oferowanymi przez inwestora hotelu. Plan nie obejmuje przestrzeni publicznych.

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 na terenie częściowo zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest już częściowo zabezpieczony w zakresie infrastruktury technicznej.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci istniejącej w drogach graniczących z obszarem opracowania. Odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków systemem istniejącej kanalizacji sanitarnej w drogach graniczących z obszarem opracowania.

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

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, które należałoby rozpatrzyć w trakcie sporządzania planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, Burmistrz Dziwnowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 10 do 31 lipca 2023 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu. W okresie wyłożenia, na dzień 27 lipca, wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia projektu oraz w trakcie dyskusji publicznej, jak też do dnia 16 sierpnia 2023 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

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 na gruntach Gminy Dziwnów.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione jest z sieci istniejących w drogach graniczących z obszarem opracowania planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie powoduje konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Jedynym kosztem dla Gminy Dziwnów związanym z przedmiotowym planem jest koszt jego opracowania.

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 ze sprzedaży nieruchomości oraz stałe dochody w postaci podatku od nieruchomości wyższego niż w przypadku sprzedaży w przypadku braku planu.