

UCHWAŁA NR IV/27/2018
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów
obejmującego teren w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu
Dziwnówek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/436/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu Dziwnówek, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętego Uchwałą Nr LXIII/667/2014 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 7 listopada 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,273 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystycznych wraz z zasadą zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na sześć terenów elementarnych o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego;

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
- c) zasady podziału terenu,
- d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu,
- e) ustalenia komunikacyjne,
- f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. Na obszarze opracowania występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu położenia w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych.

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przestrzeni publicznych, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

8. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:500;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, niezadaszonych tarasów, altan, szklarni, wiat garażowych, sztucznych oczek wodnych;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
- 4) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych nawierzchni utwardzonych będących dojazdami i miejscami postojowymi pojazdów;
- 6) nawierzchnia gruntowa ulepszona – nawierzchnia wykonana z gruntu stabilizowanego mechanicznie lub chemicznie.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UTw – usługi turystyczne - zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
- 2) UTr – usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) KPJ – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, z wyjątkiem niezabudowanych altan;
- 3) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

Wydzielenie terenów elementarnych wg rysunku planu.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

3. Dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

4. W zagospodarowaniu **poszczególnych** działek ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew, z wyjątkiem kolidującego z zabudową oraz z zagospodarowaniem, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu **poszczególnych działek** ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzy kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenu objętego niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych graniczącą z obszarem opracowania publiczną drogą gminną - ul. Wolności.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych pod wiatą, w ilości 2 miejsc postojowych / 1 budynek rekreacji indywidualnej.

§ 9. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę.

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Strzeżewie, z rozprowadzeniem istniejącą wewnętrzną siecią wodociągową;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;

3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem wewnętrznej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem zagłębionej przepompowni ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych.

1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych oraz połączeń dachowych istniejącym i projektowanym systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej;

2) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

3) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych w grunt poprzez studnie chłonne; rozprowadzenie wód opadowych z połączeń dachowych w grunt na terenie własnej działki.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia ze stacji transformatorowej 15/04 kV poza obszarem opracowania;

2) elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizowane w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

5. Zaopatrzenie w gaz.

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych. Zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Obsługa telekomunikacyjna.

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez centralę poza obszarem opracowania planu;
- 2) projektowane linie telekomunikacyjne wykonać jako linie kablowe;
- 3) projektowane telekomunikacyjne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

8. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, uwzględniającą inne średnice i materiały,

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dziwnów, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do grupy odpadów.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych.

Ze względu na położenie w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację staw i świateł nabieżników;
- 2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 UTr**, o powierzchni 0,008 ha, **3 UTr**, o powierzchni 0,005 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej – część działki zabudowy rekreacji indywidualnej poza granicą opracowania niniejszego planu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu.
- 3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi 01 KPJ;
- 6) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UTw**, o powierzchni 0,004 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa – część działki zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej poza granicą opracowania niniejszego planu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu.

- 3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi 01 KPJ;
- 6) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 UTr**, o powierzchni 0,138 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wg rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony wschodniej wg przepisów odrębnych,
 - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
 - d) zabudowa wolnostojąca,
 - e) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą z działką sąsiadującą,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja poddasza - do 9,0 m,
 - g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi 02 KPJ i/lub z istniejącej drogi przyległej do obszaru opracowania;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń § 9;
- 7) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KPJ**, o powierzchni 0,076 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m - istniejąca,
 - b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona na szerokości min. 3,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację zagłębionej przepompowni ścieków,
 - d) dopuszcza się oświetlenie jednostronne na słupach,
 - e) istniejący i projektowany dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowej $\varnothing 80 \div 100$ mm,
 - kanalizacji sanitarnej $\varnothing 100 \div 250$ mm,
 - kanalizacji deszczowej $\varnothing 150 \div 200$ mm,
 - gazowej,
 - elektroenergetycznej 0,4 kV,
 - teletechnicznej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KPJ**, o powierzchni 0,042 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m - istniejąca,
- b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona na szerokości min. 3,0 m,
- c) dopuszcza się lokalizację zagłębionej przepompowni ścieków,
- d) dopuszcza się oświetlenie jednostronne na słupach,
- e) istniejący i projektowany dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowej \varnothing 100 ÷ 150 mm,
 - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm,
 - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm,
 - gazowej,
 - elektroenergetycznej 0,4 kV,
 - teletechnicznej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

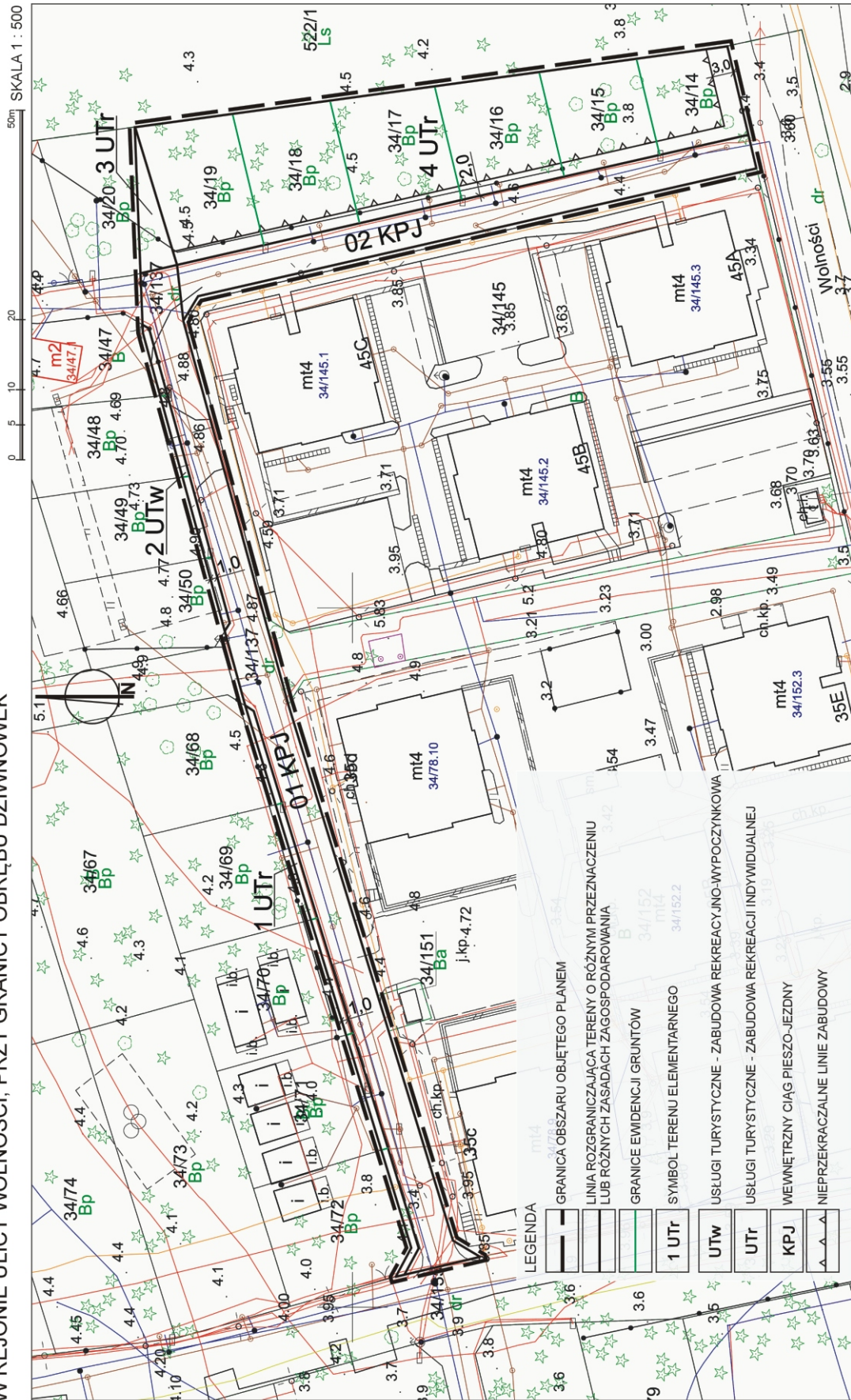
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dziwnów.

Przewodnicząca Rady

Ewa Trzebińska-Brzezińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW
 OBEJMUJĄCY TEREN W MIEJSCOWOŚCI DZIWNÓWEK
 W REJONIE ULICY WOLNOŚCI, PRZY GRANICY OBRĘBU DZIWNÓWEK



WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW



Dla obszaru położonego pomiędzy ul. Wolności, ul. 1. Maja, pasem technicznym wybrzeża morskiego, granicą obrębu Dziwnówek ustala się przeznaczenie rekreacyjno- wypoczynkowe z usługami towarzyszącymi, w tym uzdrowiskową.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- w p.ln. - zach. części terenu dopuszcza się pozostawienie istniejącego kompleksu zabudowy wypoczynkowej o wysokości 12 kondygnacji z możliwością jego modernizacji;
- na terenie działki nr 35 przy ul. 1. Maja dopuszcza się rozbudowę obiektów z programem leczniczo- usługowym - do wysokości 4 kondygnacji;
- na pozostałej części terenu obszar zabudowy rekreacyjno- wypoczynkowej o niskiej intensywności:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy- 25% powierzchni działki,
 - na działkach o powierzchni zabudowy do 1200 m² maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje,
 - na działkach o powierzchni powyżej 1200 m² maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, nie wyżej niż 12,0 m,

- na działkach wzdłuż ul.1Maja usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe w parterach budynków:
- maksymalna powierzchnia zabudowy -25%powierzchni działki,
- wysokość zabudowy 2 kondygnacje,
- na działkach o powierzchni powyżej 800 m² wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
- dla działek graniczących z terenem uzdrowiska: 34/94, 34/93, 185 dopuszcza się 30% powierzchni zabudowy pod warunkiem realizacji wkomponowania zabudowy;
- minimalna szerokość dróg dojazdowych lub wewnętrznych w liniach rozgraniczających: 12,0 m dla dróg ważniejszych w układzie funkcjonalno - przestrzennym, 8,0 m dla dróg drugorzędnych; dopuszcza się pozostawienie istniejącej szerokości wyłącznie dla ciągów pieszych i pieszo- jezdnych bez pełnego uzbrojenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/27/2018
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 20 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z oświadczeniem Burmistrz Dziwnowa o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu Dziwnówek, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLI/436/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 21 lutego 2018 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 do 31 października 2018 r., których termin złożenia upłynął dnia 15 listopada 2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/27/2018
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 20 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującym teren w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu Dziwnówek, sporządzanym na podstawie Uchwały Nr XLI/436/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 21 lutego 2018 r., nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, realizowanych ze środków Gminy Dziwnów.

2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowego planu, w tym w zakresie infrastruktury technicznej, będą wynikiem działań inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmujący teren w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu Dziwnówek, zainicjowany został Uchwałą Nr XLI/436/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 21 lutego 2018 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystycznych wraz z zasadą obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, przyjętego Uchwałą Nr LXIII/667/2014 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 7 listopada 2014 r.

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 § 5 oraz w § 11 w części dotyczącej kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalone zasady kształtowania zabudowy zachowują podstawowe cechy zabudowy istniejącej na obszarze bezpośrednio sąsiadującym od strony północnej, gdzie zlokalizowana jest istniejąca i projektowana zabudowa rekreacji indywidualnej oraz zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa. Wskaźniki zagospodarowania gwarantują utrzymanie kameralnego charakteru obszaru, stosownie do wielkości działek istniejącego podziału. Planowana zabudowa będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 7.

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 podstawie art. 48 ust. 1 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, uznając, że realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tj. opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozę sporządzono na potrzeby planu, którego częścią, przed uchyleniem wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, był obszar objęty przedmiotowym planem.

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym, z istniejącym zadrzewieniem, którego wycinkę dopuszcza się wyłącznie w przypadku kolizji z zabudową oraz z zagospodarowaniem, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

W zagospodarowaniu terenów elementarnych ustalono zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi oraz znaczny, 40%, wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

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 jednorodną, rekreacyjną funkcją przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia, poprzez ustalenia § 5, potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu komunikacyjnego.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Przedmiotowy teren bezpośrednio graniczy z terenem zabudowy istniejącej. Jest częścią obszaru o funkcji wypoczynkowej. Obszar opracowania jest własnością osób fizycznych i prawnych.

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 w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją obszarów opracowania ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

7. Potrzeby interesu publicznego.

W związku z niewielkim obszarem opracowania i jednorodną funkcją rekreacji indywidualnej, na terenie brak jest obiektów i urządzeń służących interesom publicznym, jak też planowane zagospodarowanie nie stoi w sprzeczności z interesami publicznymi oraz prywatnymi jednostki.

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 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 granicach opracowania.

Odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków systemem istniejącej kanalizacji sanitarnej.

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 wpłynął wniosek o ustalenie w planie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, w którym przedmiotowy teren jest częścią obszaru o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, wniosek nie mógł być uwzględniony.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, Burmistrz Dziwnowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 9 do 31 października 2018 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu. W okresie wyłożenia, na dzień 24 października 2018 r., wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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. Inwestycja objęta niniejszym planem zgodna jest z obecnie obowiązującym

studium przyjętym Uchwałą Nr LXIII/667/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. Na podstawie Uchwały Nr XXVIII/308/2017 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 15 marca 2017 r. Burmistrz Dziwnowa przystąpił do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów w granicach administracyjnych gminy, w pełnym zakresie merytorycznym, czyli jego aktualizacji.

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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) 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 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 prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie z sieci w granicach opracowania.

Realizacja ustaleń planu zapewni dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości.

Plan nie zmienia zasadniczego przeznaczenia nieruchomości w poszczególnych kategoriach wskazanych w uchwale dotyczącej podatków od nieruchomości. Jednak wielkość podatków ulegnie stopniowemu powiększeniu z uwagi na przyszłą zabudowę terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem 4 UTr. Przedmiotowy plan nie powoduje zmiany wartości nieruchomości w stosunku do planu dotychczas obowiązującego, w związku z czym skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy pizp, są przeniesieniem skutków finansowych planu dotychczas obowiązującego do planu obecnie uchwalonego.