

**UCHWAŁA NR LXVI /702/24
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**

z dnia 8 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, dla terenu położonego w obrębie Dziwnów, pomiędzy ulicami Słoneczną i Kościelną.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LII/527/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziwnów, pomiędzy ulicami Słoneczną i Kościelną, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/460/2002 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 10 października 2002 r., uchwala się zmiany dotyczące parametrów zabudowy, po stwierdzeniu, iż nie naruszają one 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.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
- 3) załącznik Nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla zmiany planu, zapisane w formie elektronicznej.

3. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustalonej wysokości budynku oraz zmiana ustalenia dotyczącego rodzaju dachu.

§ 2. W Uchwale Nr XLVII/460/2002 z dnia 10 października 2002 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W paragrafie 10 ust. 1 pkt c otrzymuje brzmienie:

„c) istniejącym systemem wodno – kanalizacyjnym, na który składają się sieci: wodociągowa i rozdzielcza kanalizacyjna sanitarna, w istniejących przyległych ulicach, niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy, na wypadek awarii lub spadku ciśnienia wody, przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych.”

2. W paragrafie 11 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, w tym kondygnacja w przestrzennym dachu – do 13,0 m do kalenicy, wysokość do okapu do 9,2 m.”;

2) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Dach przestrzenny typu mansardowego, o kącie nachylenia połaci min. 15°, z dopuszczalnym częściowym wykorzystaniem jako taras od strony wnętrza działki”;

3) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Ustala się realizację akcentu architektonicznego w formie wieżyczki o wysokości 15,0 ÷16,0 m w rejonie oznaczonym na rysunku planu.”;

4) w ust. 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 ÷1,5, powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki”.

§ 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obręb geodezyjny Dziwnów, rejon ulic: Słoneczna – Kościelna – na cele związane z funkcją mieszkalnictwa przyjęty Uchwałą Nr XLVII/460/2002 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 10 października 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 88 poz. 1777, zachowuje moc z uwzględnieniem zmian wprowadzanych niniejszą uchwałą.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

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

Przewodnicząca Rady

Ewa Trzebińska-Brzezińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI /702/24
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 8 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, co następuje:

w związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziwnów, pomiędzy ulicami Słoneczną i Kościelną, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w dniach od 7 listopada 2023 r. do 29 listopada 2023 r., których termin złożenia upłynął dnia 13 grudnia 2023 r., odstępuje się od rozstrzygnięcia wynikającego z art. 11 pkt 9 ustawy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI /702/24
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 8 lutego 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 497, 1407, 1641, 1872, 1693 i 1429), Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziwnów, pomiędzy ulicami Słoneczną i Kościelną, jak wynika z ustaleń zmiany planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Dziwnów.

§ 2. Przedmiotowa zmiana nie powoduje skutków finansowych, wydatków innych niż wynikające z planu dotychczas obowiązującego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI /702/24
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 8 lutego 2024 r.

Rada Miejska w Dziwnowie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziwnów, pomiędzy ulicami Słoneczną i Kościelną, które stanowią załącznik do uchwały w postaci cyfrowej.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.dziwnow.pl/arttykul/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego>

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LXVI/702//24

Rady Miejskiej w Dziwnowie

z dnia 8 lutego 2024 r.

Przedmiotowa zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obręb geodezyjny Dziwnów, rejon ulic: Słoneczna - Kościelna - na cele związane z funkcją mieszkalnictwa, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/460/2002 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 10 października 2002 r.

Zmiana planu, zainicjowana Uchwałą Nr LII/527/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2022 r., dotyczy rozbudowy budynku istniejącego, t.j. nadbudowy o jedną kondygnację oraz zmiany ustaleń dotyczących rodzaju dachu.

W związku z przedmiotem zmiany nie ulega zmianie załącznik graficzny do uchwały - rysunek planu.

Wprowadzana zmiana planu 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.

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.

Zmiana planu obowiązującego, na podstawie którego zrealizowany został budynek, dotyczy wyłącznie wysokości budynku, który otrzyma dodatkową kondygnację w przestrzennym dachu. Nie spowoduje to, biorąc pod uwagę konieczność budowy dachu typu mansardowego, zmiany wysokości ścian frontowych. Obecny rodzaj dachu, praktycznie płaski, jest negatywnie wyróżniającym się w istniejącej zabudowie sąsiedztwa. Biorąc pod uwagę narożne położenie działki, Studium dopuszcza zabudowę o wysokości przekraczającej o jedną kondygnację wysokość zabudowy na działkach sąsiadujących, zakładając zaakcentowanie narożnika.

Ze względu na zwiększenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji – do 13,0 m do kalenicy, czyli gabarytów budynku, następuje wymóg ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy przy uwzględnieniu braku podpiwniczenia budynku, czyli wprowadzenia ustaleń obowiązujących na dzień przystąpienia do procedury przedmiotowej zmiany. Ustalenia uzupełniono o wymagany wskaźnik intensywności oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (wg art.15 ust.2 ustawy planistycznej). Geometria dachu uległa konkretyzacji na etapie niniejszej zmiany planu, zastosowano dach przestrzenny typu mansardowego, o kącie nachylenia połaci min. 15°, z dopuszczalnym częściowym wykorzystaniem jako taras od strony wnętrza działki.

Podtrzymuje się realizację akcentu architektonicznego w formie wieżyczki o wysokości 15,0 ÷ 16,0 m u zbiegu ulic Kościelnej i Słonecznej.

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

W związku z ustalonym w uchwale wszechynnającej zakresem zmiany, nie ulega zmianie powierzchnia zabudowy terenu, który jest gruntem budowlanym, jak też istniejąca powierzchnia biologicznie czynna, wynosząca ok. 10%. W związku z przedmiotem zmiany, nie powodującej zmiany oddziaływania na środowisko w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim, odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

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

Budynek istniejący, jak też teren działki, nie są objęte formami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

W związku z zakresem zmiany, jak i funkcji budynku istniejącego, ustalenia nie obejmują problematyki ochrony zdrowia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. W budynku nie są zlokalizowane funkcje bezwzględnie wymagające przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, a przystosowanie do przyjęcia takich gości należy do decyzji właściciela.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Teren działki, której dotyczy zmiana planu, jest własnością prywatną, a przedmiotowa zmiana przeprowadzana jest na wniosek właściciela. Ze względu na położenie działki, zwiększenie powierzchni użytkowej poprzez dobudowę kondygnacji, zwiększy wartość nieruchomości.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa Państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany 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

Na obszarze objętym zmianą planu, która dotyczy wyłącznie pojedynczego budynku i pojedynczej działki, brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania 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

Zmiana planu, zgodnie z uchwałą wszczynającą oraz w związku z tym, że dotyczy budynku istniejącego, nie obejmuje zmiany zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej. Jednak wprowadzono zapis, iż niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy, na wypadek awarii lub spadku ciśnienia wody, przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych.

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 dotyczące projektu. Wnioskiem dotyczącym zmiany jest wniosek właściciela, na postawie którego przystąpiono do opracowania.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, Burmistrz Dziwnowa zawiadomił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada do 29 listopada 2023 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny projektu. W okresie wyłożenia, na dzień 21 listopada 2023 r., wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia projektu oraz w trakcie dyskusji publicznej, jak też do dnia 13 grudnia 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 obowiązującym studium, które dopuszcza na działce u zbiegu ulic Kościelnej i Słonecznej w Dziwnowie lokalizację zabudowy 4 kondygnacyjnej jako zaakcentowanie narożnika. Ustalenia zmiany planu dopuszczają wysokość do 4 kondygnacji - do 13,0 m do kalenicy oraz realizację akcentu architektonicznego w formie wieżyczki o wysokości 15,0 ÷ 16,0 m, jako powtórzenie akcentu obecnie istniejącego.

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 lub jego zmiany i wykonywana jest po sporządzeniu projektu, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia zmiany 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.

Przedmiotowa zmiana planu sporządzana jest w całości na gruncie własności prywatnej.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej, ustalone w planie obowiązującym, zapewnione jest z istniejących sieci w drogach graniczących z obszarem opracowania, przedmiotowa zmiana planu nie zmienia tych zasad.

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

Realizacja ustaleń planu zapewni dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości, ze względu na zwiększenie powierzchni użytkowej, większe od dochodów obecnie uzyskiwanych.