

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Rewal
z dnia2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rewal w miejscowości Rewal
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LV/415/14 Rady Gminy Rewal z dnia 30 czerwca 2014 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal dla terenów położonych w miejscowości Rewal - obręb 1 Rewal.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem” ma na celu ustalenie przeznaczenia, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów objętych planem zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, a w szczególności ustalenie zasad zagospodarowania dla terenów położonych w centrum miejscowości Rewal pod kątem rozwoju usług turystycznych. Plan obejmuje fragment miejscowości Rewal od północy ograniczonego brzegiem Morza Bałtyckiego a od południa ulicami: Szczecińską, Saperską, Dworcową, Bohaterów Westerplatte, Szkolną, Nowy Świat, Słoneczną i Klifową. W obszarze tym zgodnie z zapisami Studium przewidziano w rejonie ulic: Parkowej, Nowy Świat-Mickiewicza, Nowy Świat-Matejki koncentrację usług w której dopuszcza się lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej na zasadach podporządkowania, wykreowanie pasaży usługowych z atrakcyjnymi elementami małej architektury oraz stopniową likwidację zabudowy tymczasowej małogabarytowej.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu określają między innymi przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej oraz tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

Postępowanie zgodne z ustaleniami planu przyczyni się do uporządkowania zasad lokalizacji nowej zabudowy i rozbudowy już istniejącej, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji dominującej w tym obszarze – usług turystycznych

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) zachowanie dominujących funkcji istniejącej zabudowy, tj. usług turystycznych i mieszkaniowo – pensjonatowej,
- b) poprzez określenie w formie ustaleń tekstowych i/lub graficznych:
 - linii rozgraniczających poszczególne tereny elementarne,
 - przeznaczenia terenów: tereny plaży, teren mola, teren przystani morskiej w Rewalu, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami pensjonatowymi, tereny usług turystycznych, tereny usług publicznych, tereny usług handlu, teren usług, tereny klifów nadmorskich, tereny zieleni leśnej ochronnej, tereny zieleni parkowej, tereny zabudowy parkingowej, tereny zejść na plażę, tereny placów publicznych, drogi komunikacji publicznej: zbiorcze, lokalne i dojazdowe, drogi komunikacji wewnętrznej, ciągi pieszo – jezdne, tereny stacji transformatorowych,

- zasad związanych z zagospodarowaniem terenu pod ww. funkcje, w tym szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz linii zabudowy,
 - dopuszczenia zabudowy parterowej o funkcji gastronomiczno – usługowej w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy w tym obowiązek wprowadzenia w elewacji zorientowanej w kierunku ulicy - 90% przeszkleń;
 - dopuszczenia obiektów usług sezonowych i obiektów i urządzeń związanych z obsługą plaży lokalizowanych w obrębie terenu plaży i terenów zejść na plażę,
 - wprowadzenia na całym obszarze objętym planem zakazu lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym garaży i pawilonów blaszanych,
 - wprowadzenia na całym obszarze objętym planem dopuszczenia dotychczasowego zagospodarowania terenu,
 - wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy o minimum 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego,
 - dopuszczenie na poszczególnych terenach elementarnych lokalizacji, parkingów, boiska, terenu sportu i rekreacji, placu zabaw w oparciu o nieprzekraczalne linie lokalizacyjne.
- c) na obszarze objętym planem nie określa się w formie ustaleń tekstowych i graficznych:
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ze względu na istniejące zainwestowanie terenu charakteryzujące się wysokim nasyceniem oraz zróżnicowaną, niejednorodną formą - brakiem jednolitego charakteru,
 - sposobu lokalizacji sieci infrastruktury technicznej; Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu miejscowego dopuszczając możliwość jej modernizacji, rozbudowy i budowy,
- d) na obszarze objętym planem nie określa się w formie ustaleń graficznych:
- granic administracyjnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic terenu górniczego – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem
 - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic obszarów wymagających przekształceń – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
 - granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni; Przestrzenie takie są w planie zlokalizowane na terenie 50Mo (molo), 42UP,U, 45UP,KS (obiekty dla urzędu organu lokalnej władzy samorządowej, policji), 46UP (ośrodek ochrony zdrowia), 24ZP (amfiteatr - obiekt instytucji kultury), 38KS,ITw (teren parkingu i urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę – stacja uzdatniania wody), a także

licznych terenów przewidzianych pod ciągi piesze, place, parki, promenady i punkty widokowe.

- granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 handlowych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,
- granic terenów zamkniętych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe** dzięki wprowadzeniu na całym obszarze objętym planem jednolitych zasad kształtowania struktury przestrzennej wynikających z faktu, iż cały obszar planu znajduje się na w granicach obszaru kulturowo-krajobrazowego „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” na terenie którego obowiązują zasady objęte w formie nakazów i zakazów ujętych w przepisach odrębnych, w tym m.in.:
- ochrona walorów obszaru, w tym zachowanie jego charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dot. ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego,
 - utrzymanie i eksponowanie otwarc krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych.

Dodatkowo dla terenów elementarnych 24ZP i 25UT, MNp wprowadzono ustalenia wynikające z ustanowienia na ich obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „K” – ochrony krajobrazu, na terenie której obowiązuje:

- zachowanie granic założeń parkowych,
- zachowanie elementów układu przestrzennego: alejek i ciągów komunikacyjnych,
- ochrona kompozycji i składu gatunkowego zieleni,
- zachowanie elementów małej architektury – ogrodzeń, bram, urządzeń parkowych,
- pielęgnacja i rewaloryzacja zieleni oraz innych elementów układu, w oparciu o wytyczne konserwatorskie (uzgodnienie wycinek, nasadzeń i prac porządkowych),
- uzgodnienie ze służbą ochrony zabytków: zmian funkcji terenów objętych strefą „K”,
- nasadzeń i wycinki zieleni, wszelkich prac budowlanych i inżynierskich planowanych w sąsiedztwie zachowanych nasadzeń.

Ponadto w odniesieniu do infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze objętym planem ustalony został nakaz realizacji części naziemnych i nadziemnych w sposób zamaskowany.

Dla terenów charakteryzujących się wysokimi walorami krajobrazowymi takimi jak: plaża, klify, lasy nadmorskie wprowadzono szereg ustaleń zmierzających do zachowania ich naturalnego charakteru.

Zawarte w planie dopuszczenie możliwości zwiększenia intensywności zabudowy zostało ustalone przy zachowaniu istniejącego układu przestrzennego. Powstała w wyniku realizacji planu struktura urbanistyczna zachowuje istniejący układ drogowy i nakłada ograniczenia w wysokości zabudowy do 16,00 m n.p.t. w strefie intensywnego rozwoju (ściśle centrum) i do 12,0÷13,0 m n.p.t. na pozostałych terenach. Wprowadzanie nowej zabudowy odbywać się może jedynie na poszczególnych działkach wskazanych w ustaleniach planu. Zabudowa tych działek doprowadzi do uzupełnienia kwartałów zabudowy, przy pozostawieniu terenów w na cele publiczne (place, parki, skwery i zieleńce).

Planowane zainwestowanie terenu pod dominującą funkcję usług turystycznych i mieszkaniowo – pensjonatowych będzie realizowane w luce istniejącej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących struktur urbanistycznych na zasadzie dołączania istniejących układów, w ramach ich naturalnego rozwoju przestrzennego.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

- a) zasad gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami,
- b) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla warunków korzystania z wód w regionie wodnym Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego,
- c) ochrony wartościowych elementów dendroflory - pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi (jesion wyniosłego o wysokości 24 m, w rozwidleniu ulic Westerplatte i Saperska oraz ostrokrzew kolczasty o wysokości 5,5m, przy ulicy Westerplatte 5)
- d) nakazów obowiązujących na całym obszarze planu:
 - ochrony przed degradacją gruntów, pogarszania stosunków gruntowo-wodnych, stanu czystości wód podziemnych oraz powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,
 - ochrony naturalnego ukształtowania rzeźbę terenu,
 - tworzenia powierzchni biologicznie czynnych,
 - ochrony istniejącego drzewostanu w tym zachowania i rewaloryzacji istniejących parków, skwerów i zieleńców, alei i szpalerów drzew zlokalizowanych wzdłuż dróg,
 - ochrona nadmorskiego brzegu klifowego wraz z plażą,
 - ochrona lasów w pasie technicznym wybrzeża morskiego z zachowaniem funkcji lasów ochronnych,
- e) zakazów obowiązujących na całym obszarze planu:
 - lokalizacji inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko obszaru Natura 2000 PLB990003 Zatoka Pomorska,
 - lokalizacji funkcji pogarszających stosunki gruntowo-wodne, stan czystości wód podziemnych oraz powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,
- f) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – terenu pasa technicznego,
- g) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych na całym obszarze objętym planem ze względu występowanie terenu górniczego Trzęsacz GT-1 dla wód termalnych,
- h) ochrony stanowiska dokumentacyjnego „Brzeg Klifowy” powołanego Uchwałą nr L/354/09 Rady gminy Rewal z dnia 23.10.2009 r. na działce nr 585/6 obręb ewidencyjny Rewal zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 7NKf,
- i) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych następujących klas bonitacyjnych: 0,4460 klasy R-IIIb, 0,1685 ha klasy R-IV, 0,3636 ha klasy R-V, 0,1548 ha klasy Ps-IV oraz 0,0262 ha klasy Ps-V na cele nierolnicze. Ze względu na fakt, iż grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III spełniają łącznie przesłanki wymienione w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) , to nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- j) zmiany przeznaczenia gruntów leśnych 0,05 ha na potrzeby wydzielenia w planie pod istniejące zejścia na plażę, a na pozostałych terenach utrzymania funkcji leśnej (w tym lasów ochronnych) dla gruntów leśnych występujących na obszarze planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wprowadzenie zasad ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a w szczególności:
 - zachowania ukształtowania bryły, kompozycja elewacji oraz detalu architektonicznego,
 - uzgadniania prac remontowo-budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie przepisów odrębnych,
 - dopuszczenie rozbiórki obiektu poprzedzoną dokumentacją fotograficzną lub inwentaryzacyjną,
- b) ze względu na brak stanowisk archeologicznych, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony,
- c) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

na obszarze objętym planem nakazuje się realizację nowo projektowanych przestrzeni publicznych w sposób w pełni dostępny dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich, w szczególności dotyczy to ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz zejść na plażę, gdzie dopuszcza się instalację wind i urządzeń przeznaczonych do transportu osób starszych oraz niepełnosprawnych ruchowo. Ponadto w ustaleniach ogólnych planu w §9 pkt 9 ust. 2 zawarty został nakaz zapewnienia pełnej dostępności przestrzeni publicznych i budynków osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez uniwersalne projektowanie uwzględniające minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności architektonicznej – zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240). Ponadto określono również formie ustaleń tekstowych i graficznych lokalizację usług publicznych (oznaczone symbolem UP) w tym usług ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponieważ na obszarze objętym planem znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. teren pasa nadbrzeżnego brzegu wód morskich składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego oraz część lądowa terenu przystani morskiej w Rewalu, to granice tych terenów zostały oznaczone na rysunku planu. Dla terenu pasa nadbrzeżnego ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym m.in. dopuszczono lokalizację hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu morskiego, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją a także brzegu klifowego oraz urządzeń związanych z nawigacją. Ponadto, ponieważ cały teren pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym na terenie tym ustalono ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania.

6) walory ekonomiczne przestrzeni objętej planem zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby maksymalnie, ale z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych wykorzystać przestrzeń. W tym celu wyznaczono obszarów rozwojowych terenów usług turystycznych (UT oraz MNp), na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być rozbudowywane i przekształcane. Objęto ochroną tereny o największych walorach przyrodniczo – krajobrazowych stanowiących o atrakcyjności miejscowości Rewala – tereny plaży, klifu i lasów nadmorskich dopuszczając jednocześnie ograniczone rekreacyjne ich użytkowanie. Ponadto w planie ustalono warunki zabudowy dla inwestycji publicznych podnoszących walory ekonomiczne przestrzeni takich jak: molo, amfiteatr, szlak turystyczny (w części przeznaczony na ścieżkę edukacji przyrodniczej), usług administracji i usług zdrowia. Wprowadzono zapisy dotyczące terenów dróg (odrębne dla poszczególnych kategorii: KDZ, KDL, KDD i KDW) i zasad parkingowych celem ograniczenia ruchu samochodów w sezonie turystycznym dzięki czemu zmniejszy się hałas komunikacyjny, co przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców i polepszenie warunków pobytu turystów. Celem poprawy jakości funkcjonowania usług okołoturystycznych (przede wszystkim gastronomii) wprowadzono zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej przy jednoczesnym dopuszczeniu na wybranych terenach możliwości lokalizowania nowo realizowanej zabudowy parterowej o funkcji gastronomiczno – usługowej. Aby podnieść walory estetyczne przestrzeni ustalono obowiązek wprowadzenia w elewacji zorientowanej w kierunku ulicy - 90% przeszkleń. Wprowadzenie zapisów planu zapewniających poprawę wyglądu tkanki urbanistycznej w miejscowości Rewal korzystnie będzie rzutować na wartość ekonomiczną nieruchomości na tym obszarze.

7) prawo własności:

- a) poprzez uwzględnienie istniejącego stanu władania sankcjonując je liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,

- b) ponieważ na obszarze objętym niniejszym planem brak jest terenów, które wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, to w planie zasad takich nie określa się,
- c) poprzez określenie zasad podziału i scalania działek na wybranych terenach elementarnych,
- d) poprzez wprowadzenie zakazu podziału działek na wybranych terenach elementarnych,
- e) poprzez dopuszczenie podziału działek na terenach objętych planem pod urządzenia infrastruktury technicznej nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Wschodnia część obszaru planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zgodnie z aktualną decyzją Ministra Obrony Narodowej w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Granice strefy ochronnej wykraczającej poza granice terenu zamkniętego zostały oznaczone na rysunku planu, zaś dla obszaru objętego miejscowym planem, który znajduje się w ww. granicach ustalono następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów:

- a) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 38 m n.p.m.,
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy tj. 38 m n.p.m.,
- c) Dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości nie kolidującej z pracą urządzenia tj. 38 m n.p.m.

9) potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie zasad wynikających z potrzeb

kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności wyznaczenia następujących ogólnodostępnych terenów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców: tereny plaży, tereny lasów ochronnych (funkcja ochrony klifu morskiego połączona z funkcją rekreacyjną), tereny zejść na plażę, tereny zieleni parkowej urządzonej (połączone z funkcją sportu i rekreacji), tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych, ciągów pieszo jezdnych oraz terenów placów publicznych – zaś wzdłuż wszystkich ciągów komunikacyjnych dopuszczono realizację chodników oraz ścieżek rowerowych. Ponadto w planie ustalono warunki zabudowy dla licznych inwestycji z zakresu realizacji potrzeb interesu publicznego: molo, amfiteatr, szlak turystyczny, usług administracji i usług zdrowia, a także dopuszczono na obszarze objętym planem możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych dla potrzeb imprez organizowanych przez Urząd Gminy w Rewalu. Problem zapewnienia miejsc parkingowych rozwiązano poprzez wyznaczenie miejsc pod parkingi urządzone ogólnodostępne (w tym teren z możliwością budowy parkingu wielopoziomowego) oraz ustalania różnych zasad dla poszczególnych terenów elementarnych określających stosowne zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej działki.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

1. Stan istniejący infrastruktury technicznej na obszarze planu przedstawia się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego funkcjonującego na terenie gminy Rewal poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane na terenie gminy Rewal, w tym m.in. o 3 studnie znajdujące się na terenie stacji uzdatniania wody mieszczącej się przy ul. Mickiewicza w Rewalu – na obszarze objętym niniejszym planem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego na obszarze planu i poza jego obszarem systemu sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej do oczyszczalni ścieków w Pobierowie,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem systemu sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami w gminie Rewal,

- e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej 0,4kV położonej zarówno na terenie jak i poza obszarem planu, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV znajdujące się zarówno na terenie jak i poza obszarem planu,
- f) zaopatrzenie w gaz z istniejącego przewodowego systemu sieci gazowej funkcjonującej na terenie gminy Rewal w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną,
- g) zaopatrzenie w ciepło – rozproszony system ogrzewania z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne, nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.
- h) telekomunikacja – obsługa w oparciu o istniejące systemy sieci przewodowej i bezprzewodowej w gminie Rewal.

Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego. Odnosząc się do sieci szerokopasmowych należy podkreślić że w planie nie wprowadzono zakazów, ani rozwiązań mogących uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych tj. obowiązujących na terenie pasa nadbrzeżnego brzegu wód morskich.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rewal, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Rewalu:

- a) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu,
- b) o możliwości składania wniosków i uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie na adres Urzędu Gminy w Rewalu,
- c) o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- d) o możliwości udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez istniejący system wodociągowy funkcjonujący na terenie gminy Rewal, a w szczególności poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową na obszarze objętym planem, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane na terenie gminy Rewal, w tym m.in. o 3 studnie znajdujące się na terenie stacji uzdatniania wody mieszczącej się przy ul. Mickiewicza w Rewalu zlokalizowane bezpośrednio na obszarze objętym planem. Ponadto w planie ustala się:

- a) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej wraz z urządzeniami,
- b) zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej dla ludności ze źródeł zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienie dostaw wody do likwidacji skażeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej lub ze sztucznego zbiornika wody dostosowanego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie Gminy Rewal funkcjonuje zamknięty system wodociągowy zasilający wszystkie miejscowości na terenie Gminy Rewal od Pobierowa do Pogorzeliczy, co zapewnia 100% objęcie usługami wodociągowymi domów mieszkalnych i placówek wypoczynkowych. Istniejąca sieć wodociągowa (rozdzielcza) jest zasilana w wodę z 6 ujęć wyposażonych w stacje uzdatniania wody. Cała sieć jest w zarządzie gminnej spółki Wodociągi Rewal Sp. z o.o. w Pobierowie. Parametry sieci są dostosowane do specyfiki zróżnicowanej sezonowo wielkości poboru wody - ze względu na turystyczny charakter miejscowości wchodzących w skład gminy Rewal występuje bardzo duża różnica w zużyciu wody w sezonie letnim w stosunku do okresu posezonalnego.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Rewala zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

W związku z zawiadomieniem o podjęciu przez Radę Gminy Rewal uchwały Nr LV/415/14 Rady Gminy Rewal z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal w miejscowości Rewal wpłynęło 7 wniosków od organów i instytucji. Wszystkie wnioski uwzględniono. Od osób fizycznych wpłynęło 60 wniosków, które częściowo zostały uwzględnione (patrz Rozstrzygnięcie Wójta Rewala w sprawie rozpatrzenia wniosków).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ...2023 r. roku do2023 roku. W terminie przewidzianym do składania tj. do dnia 2023 r. wpłynęło ...uwag od osób fizycznych, które częściowo zostały uwzględnione (patrz Rozstrzygnięcie Wójta Rewala w sprawie rozpatrzenia uwag).

W czasie rozpatrywania złożonych do projektu planu wniosków i uwag kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, która miała na celu wypośrodkowanie interesów publicznych i prywatnych poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz ustalonych w nim kierunków rozwoju.

Generalne założenia miejscowego planu w miejscowości Rewal opierają się na zasadzie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu poprzez ustalenie terenów elementarnych i określenie ich funkcji zgodnie z istniejącym obecnie zainwestowaniem. Ponadto ustalając szczegółowe przeznaczenie dla poszczególnych terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z danego terenu w miejscowym planie wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ustalając ogólną zasadę sankcjonującą dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.

Na potrzeby miejscowego planu zostały wykonane analizy:

- ekonomiczna (Prognoza finansowa skutków projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
- środowiskowa (opracowanie ekofizjograficzne, Prognoza oddziaływania na środowisko),
- społeczne (w ramach wstępnych prac przedprojektowych wykonana została inwentaryzacja urbanistyczna wraz z syntezą uwarunkowań w formie graficznej),

Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu.

3. Ustalając zasady przeznaczenia terenu pod nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez ustalenie generalnych zasad:

- 1) przeznaczenie terenów będących własnością gminy Rewal jako terenów publicznych ogólnie dostępnych m.in.: parki, place, drogi i ciągi pieszo-jezdne, promenada nadmorska, tereny usług administracji i usług zdrowia,
- 2) zwiększenie intensywności zabudowy na terenach prywatnych zgodnie z oczekiwaniem społecznym wyrażanym we wnioskach,
- 3) rozwój usług turystycznych (działalności gospodarczej) przy ograniczeniu roli zabudowy mieszkaniowej,
- 4) przeznaczenie terenów będących własnością gminy Rewal oraz terenów prywatnych pod lokalizację parkingów ogólnodostępnych oraz wprowadzenie zasad odnośnie zapewnienia miejsc parkingowych,
- 5) wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- a) w projekcie planu nie wyznacza się nowych dróg, a jedynie zmienia się ich klasyfikację
- b) tereny budowlane są uzbrojone w związku z czym gmina nie poniesie znacznych kosztów przy przygotowaniu terenów budowlanych),
- 6) wydzielenie specjalnego terenu elementarnego pod lokalizację przystanku dla autobusów,
- 7) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w postaci dopuszczenia lokalizacji ścieżek rowerowych, chodników oraz wprowadzenia ciągów pieszo-jednych.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w roku 2010 została sporządzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rewal, celem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal. Ocena została zatwierdzona uchwałą nr LXV/452/2010 Rady Gminy Rewal z dnia 29 października 2010 r., w której stwierdzono, że Studium jest częściowo nieaktualne i wymaga dokonania niezbędnej aktualizacji, niemniej w świetle art. 87 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - studium jest dokumentem obowiązującym. W celu aktualizacji Studium gminy Rewal podjęta została Uchwała Nr XXVI/207/12 Rady Gminy Rewal z dnia 31 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, na podstawie której zawarto umowę z biurem urbanistycznym i jest ono w trakcie ukończenia.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, przyjęte Uchwałą Nr LXIV/433/23 Rady Gminy Rewal z dnia 27 kwietnia 2023 r., przewiduje dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego następujące funkcje:

5.1.5. Kierunki i zasady rozwoju

Funkcja turystyczno - rekreacyjno - wypoczynkowa pozostaje wiodącą funkcją gospodarczą gminy.

Przyjęto następujące zasady rozwoju:

- dążenie do przedłużenia sezonu i całorocznego modelu funkcjonowania turystyki pobytowej oraz infrastruktury towarzyszącej,
- modernizacja i przekształcanie zainwestowania turystycznego oraz jego kategoryzacja,
- zróżnicowanie bazy turystycznej, w tym wprowadzenie wysokostandardowej,

5.1.6. Strefy rozwoju turystyki i osadnictwa

Funkcja osiedleńcza (mieszkańcowa) w gminie, za sprawą właścicieli domów gościnnych i pensjonatów, mieszkających w prowadzonych przez siebie obiektach oraz właścicieli tzw. „drugich domów” rekreacyjno-letniskowych, łączy się ściśle z funkcją turystyczną.

W studium nie rozdziela się funkcji mieszkalnej od turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowej (baza noclegowa).

Wyznacza się następujące strefy funkcji turystyczno - osiedleńczej:

b) strefy turystyczno - osiedleńcze:

Rewal - pasmo na płn. od drogi nr 102 i między drogą nr 102 a linią kolei.

W obrębie stref turystyczno - osiedleńczych zakłada się:

- modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy,
- kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o lokalne wzorce zabudowy historycznej (obiekty w ewidencji konserwatorskiej) – pensjonaty, domy gościnne, domy letniskowe,
- harmonijne wkomponowanie zabudowy w lokalny krajobraz,
- stopniową eliminację tymczasowej zabudowy małogabarytowej,
- możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie zasadniczej, na warunkach określonych w planach miejscowych,

- zachowanie i rewaloryzację parków, skwerów i zieleńców,
- pozostawienie min. 15% terenów w nowych kwartałach zabudowy na cele zieleni publicznej (parki, skwery i zieleńce),
- rozwiązywanie parkowania w granicach własnych działek.

5.1.7. Rejony usługowe i zieleni urządzonej

a) rejony koncentracji usług

ośrodki usługowe:

- Rewal - w rejonach ulic: Parkowej, Nowy Świat-Mickiewicza, Nowy Świat-Matejki,

W rejonach koncentracji usług zakłada się:

- dopuszczenie towarzyszącej funkcji mieszkaniowej na zasadach podporządkowania,
- wykreowanie pasaży usługowych z atrakcyjnymi elementami małej architektury,
- stopniową likwidację zabudowy tymczasowej małogabarytowej,

W Studium, w pkt 5.8.5. wraz z określeniem kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ustalano parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. W miejscowości Rewal wyróżniono dwa obszary o jednolitych parametrach i wskaźnikach zagospodarowania. Obszar objęty miejscowym planem (poza terenem plaży i przystani morskiej w Rewalu) jest położony w granicach obszaru oznaczonego symbolem Rw-1. Dla tego obszaru obowiązują następujące ustalenia:

Funkcja:

- 1) podstawowa: turystyczna,
- 2) uzupełniająca:
 - a) mieszkaniowa,
 - b) usługi towarzyszące funkcji turystycznej i mieszkaniowej (np. handel i gastronomia),
 - c) usługi administracji, oświaty i kultury,
 - d) tereny zielone (np.: parki, skwery),
 - e) tereny sportu i rekreacji,
 - f) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania nowej zabudowy:

- 1) minimalnej i maksymalnej wielkości nowych wydzielanych działek nie określa się,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 70%,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%, z tym że dla terenu u zbiegu ulic Saperskiej i Bohaterów Westerplatte w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu turystycznego dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 1%,
- 4) wysokość projektowanej zabudowy: 16,0 m n.p.t.

Ustalenia dotyczące obszaru objętego miejscowym planem na podstawie Studium:

- 1) funkcja terenu: teren objęty planem znajduje się w strefie funkcji turystyczno – osiedleńczej. Ponadto część terenu ograniczona ulicami: Saperską, Dworcowa i Westerplatte, jest przeznaczona jako rejon koncentracji usług - ośrodek usługowy. Wyjątek stanowi północna część obszaru objętego planem - pas brzegowy, w części północno – zachodniej poszerzony o pasmo lasu ochronnego.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy PZ - w Studium dla terenów objętych planem położonych w strefie turystyczno–osiedleńczej, a w szczególności w obszarze o symbolu Rw-1 został on ograniczony do 70%,
- 3) wysokość zabudowy - w Studium dla terenów objętych planem położonych w tzw. strefie turystyczno–osiedleńczej a w szczególności w obszarze o symbolu Rw-1 został ograniczony do 16,0 m n.p.t.,
- 4) ilość kondygnacji - w Studium dla terenów objętych planem (położonych w tzw. strefach turystyczno–osiedleńczych) nie przewidziano szczególnych zasad ograniczających,
- 5) ustalenia dot. kształtu połaci dachowych - w Studium dla terenów objętych planem (położonych w tzw. strefach turystyczno–osiedleńczych) nie przewidziano szczególnych zasad ograniczających. Wyjątek stanowią obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej, dla których obowiązują:

- zachowanie elementów obiektu (ukształtowania bryły, kompozycja elewacji oraz detal architektoniczny),
 - uzgadnianie prac remontowo - budowlanych ze służbą ochrony zabytków,
 - w przypadku rozbiórki obiektu opracować dokumentację fotograficzną lub inwentaryzację.
- 6) linia zabudowy – w Studium nie przewidziano żadnych zasad regulujących kwestię linii zabudowy,
 - 7) baseny - w Studium nie przewidziano szczególnych zasad regulujących budowę basenów,
 - 8) balkony/ogródki letnie - w Studium nie przewidziano szczególnych zasad regulujących budowę balkonów czy ogródków letnich.

Tym samym sporządzenie planu na podstawie uchwały Nr LV/415/14 Rady Gminy Rewal z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal w miejscowości Rewal jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego wskazuje dodatni bilans finansowy dla gminy Rewal, wynoszący około 1.000.000 zł. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wpływami podatkowymi od nowych inwestycji, które zrównoważą nakłady związane z realizacją zadań własnych gminy określonych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w tym budowę mola i gminnego ośrodka pomocy społecznej i zdrowia. Jednocześnie nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą, które to mogą spowodować jeszcze większe wpływy.

Plan uzyskał wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Rewal w miejscowości Rewal, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.