Zacho.01.29.632

UCHWAŁA NR XXXI/315/2001
Rady Gminy w Dziwnowie

z dnia 25 czerwca 2001 r.

w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów - obręb geodezyjny Dziwnówek.

(Szczecin, dnia 31 sierpnia 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 14, poz. 124) Rada Gminy w Dziwnowie uchwala, co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/192/2000 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 30 maja 2000 r. w dokonuje się zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów - zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/114/87 Gminnej Rady Narodowej w Dziwnowie z dnia 26 maja 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 5, poz. 62); podtrzymane uchwałą Nr VII/38/90 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 1, poz. 9) - dla terenu obejmującego swym zakresem części działek nr 5/2, 51/1 oraz działkę Nr 51/3 położone na terenie obrębu geodezyjnego Dziwnówek.

2. Przedmiotem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest:

1) przeznaczenie terenu określonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na cele parkingu i zieleni leśnej (a będący w obecnym użytkowaniu jako tereny budowlane w części zadrzewione), pod funkcję mieszkaniową i turystyczną z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych,
2) określenie szczegółowych warunków, na jakich może być dokonana zmiana planu.

3. Zakres prac projektowych obejmuje:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne,
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
5) szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
6) tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach jest uzyskanie ładu przestrzennego, a szczególnie ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych, umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań, racjonalne wykorzystanie przestrzeni i majątku.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej z usługami komercyjnymi oznaczone na rysunku planu symbolami MNp,UC,
2) teren zieleni leśnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
3) teren komunikacji pieszo–jezdnej - korytarz infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

2. Tereny, o których mowa w § 1 do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją, ustaloną w zmianie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

§ 4. 1. Integralną częścią zmiany planu jest załącznik graficzny.

2. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:

1) przeznaczenia terenu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) oznaczenie wjazdu na teren.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla obszaru wymienionego w § 1,
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
3) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej związanej z obsługą ludności (w tym usługi turystyczne, drobne: handel, gastronomia i rzemiosło oraz usługi niematerialne typu: kancelarie, gabinety, pracownie itp.) o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki,
4) zabudowie zabliźnionej - należy przez to rozumieć zabudowę wolno stojącą z garażami dobudowanymi usytuowanymi na granicy sąsiadujących działek.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNp,UC na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej oraz usług komercyjnych wymienionych w § 5 ust. 3.
Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki - maksimum 25%,
b) minimalna wielkości działki - 500 m^2, przy froncie szerokości min. 20 m,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od linii regulacyjnej ul. Wolności,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy - 10,0 m od linii regulacyjnej projektowanej obwodnicy drogowej (od strony południowej terenu),
e) charakter zabudowy - wolno stojąca, zbliźniona i bliźniacza,
f) wysokości zabudowy - do 10,0 m od powierzchni terenu do kalenicy (do dwóch kondygnacji bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe),
g) dach wysoki o pochyleniu połaci maksimum 45^o,
h) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych także w parterach budynków mieszkalnych i pensjonatowych,
i) wyznacza się pasy zieleni typu izolacyjnego w ramach proponowanych działek wzdłuż drogi głównej,
j) miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek.
2) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL jako teren zieleni leśnej z dopuszczeniem penetracji turystycznej - ciągu pieszego.
3) Projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
4) Przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.
2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:
1) Ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu.
2) Teren objęty zmianą położony jest:
a) częściowo w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych,
b) na proponowanym terenie pasa ochronnego (morskiego),
c) częściowo na obszarze górniczym wód zmineralizowanych,
d) na obszarze ochrony uzdrowiskowej.
Na etapie podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się obowiązek uzgadniania projektu decyzji z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie oraz uzyskania opinii Naczelnego Lekarza "Uzdrowisko Kamień Pomorski".
3. Ustalenia dotyczące komunikacji:
1) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KUd pod realizację ulicy dojazdowej (drogi gminnej) oraz ustala się:
a) wjazd na teren w miejscu oznaczonym na rysunku planu (od ulicy Wolności),
b) szerokość drogi w liniach rozgraniczenia 10,0 m; zakończenie sięgacza ulicznego - wg wymiarowania na rysunku planu.
2) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KP pod realizację ciągu pieszo–jezdnego (drogi gminnej) - korytarza infrastruktury - o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m.

4. Ustalenia dotyczące inżynierii:

1) Zaopatrzenie w wodę - ustala się projektowaną siecią wodociągową w projektowanej ulicy dojazdowej zasilaną z kierunku ulicy Wolności.

Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 M.G.P.i B. z dnia 21 września 1995 r. (M.P. Nr 59, poz. 663).

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych - ustala się projektowaną kanalizacją sanitarną w projektowanej ulicy dojazdowej z odprowadzeniem do istniejącej kanalizacji położonej na zapleczu posesji (od strony południowej) przy ul. Wolności.

Istniejącą kanalizację sanitarną przechodzącą przez działkę nr 51/3 należy zdemontować przed sprzedażą wyznaczanych zmianą działek.

3) Odprowadzenie wód opadowych - ustala się projektowaną kanalizacją deszczową w projektowanej ulicy dojazdowej z odprowadzeniem do jeziora Wrzosowskiego po podczyszczeniu.

Istniejącą kanalizację deszczową przechodzącą przez projektowany teren należy zdemontować przed sprzedażą wyznaczanych zmianą działek.

4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - ustala się, po wstępnej segregacji, wywóz na gminne składowisko odpadów w Międzywodziu.

5) Zaopatrzenie w ciepło - ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem gazowym, płynnym lub energią elektryczną.

6) Zaopatrzenie w gaz - ustala się projektowanym gazociągiem średniego ciśnienia w projektowanej ulicy dojazdowej zasilanym z projektowanego gazociągu w ulicy Wolności.

7) Zasilanie w energię elektryczną - ustala się projektowaną siecią elektroenergetyczną 0,4 kV liniami kablowymi w projektowanej ulicy dojazdowej z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV zasilanej ze stacji transformatorowej "Wrocławska".

Przy projektowaniu oświetlenia od strony wody należy uwzględnić przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych w kierunku wody. Ponadto wszelkie budowle widoczne od strony wody nie mogą, zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świateł, przypominać oznakowania nawigacyjnego.

8) Zaopatrzenie telekomunikacyjne - ustala się projektowaną kanalizacją teletechniczną w projektowanej ulicy dojazdowej z istniejącej sieci telefonicznej w ulicy Wolności i centrali w Dziwnowie.

Przepisy końcowe

§ 7. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości:

1) teren o funkcji mieszkaniowej, pensjonatowej i usługowej - 20%,
2) teren komunikacji i zieleni leśnej - 0%.

§ 8. Na terenie objętym zmianą planu tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/114/87 Gminnej Rady Narodowej z dnia 26 maja 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 5, poz. 62); podtrzymane uchwałą Nr VII/38/90 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 1, poz. 9).

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Dziwnowie.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodnio-pomorskiego.

ZAŁĄCZNIK

ZMIANA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW - OBRĘB GEODEZYJNY DZIWNÓWEK

(grafikę pominięto)