Zacho.02.1.7

UCHWAŁA NR XXXIV/359/2001
RADY GMINY W DZIWNOWIE

z dnia 30 listopada 2001 r.

w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów - obręb geodezyjny Dziwnówek na cele funkcji mieszkaniowej i turystycznej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług.

(Szczecin, dnia 15 stycznia 2002 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, Nr 100, poz. 1085) Rada Gminy w Dziwnowie uchwala, co następuje:

Ustalenia o ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/191/2000 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów - obręb geodezyjny Dziwnówek, 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. Szczecińskiego Nr 5, poz. 62); podtrzymanie uchwałą Nr VII/38/90 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1991 r. Nr 1, poz. 9) - dla terenu o powierzchni 1,98 ha obejmującego swym zakresem części działek nr 112, 131 i 163/4 położone na terenie obrębu geodezyjnego Dziwnówek.

2. Przedmiotem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu określonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren funkcji turystycznej i sportu (a będący w obecnym użytkowaniu jako tereny budowlane w części zadrzewione), pod funkcję mieszkaniową i turystyczną z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych.

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 o charakterze nieuciążliwym (komercyjnymi) oznaczone na rysunku planu symbolem MNp, UC,
2) teren komunikacji - drogi publiczne - węzeł komunikacyjny ulic głównych (wojewódzkich nr 102 i nr 103) oznaczony symbolem KUg(102),
3) teren komunikacji - drogi publiczne (gminne) - ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KUd,
4) teren komunikacji - ciąg pieszy - droga gminna (korytarz infrastruktury) o znaczony na rysunku planu symbolem KPi,
5) tereny parkingów samochodowych o znaczone na rysunku planu symbolem KS,
6) teren lokalizacji stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem EE.

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) linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące),
4) wjazdy 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 o charakterze nieuciążliwym (komercyjnych) - należy przez to rozumieć prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej związanej z obsługą ludności (w tym usługi turystyczne, sportowe, 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 funkcjonalno-przestrzenne:
1) wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNp, UC na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej oraz usług komercyjnych wymienionych w § 5 ust. 3 oraz 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 - 600 m^2, przy froncie szerokości min. 18,0 m,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od linii regulacyjnej ulicy dojazdowej,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0 m od linii regulacyjnej projektowanej obwodnicy drogowej (od strony wschodniej i północnej południowej terenu),
e) charakter zabudowy - wolno stojąca, zbliźniona i bliźniacza,
f) wysokości zabudowy - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy (do dwóch kondygnacji bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe),
g) dach wysoki o pochyleniu połaci maksimum 45°,
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 i dojazdowej (do portu jachtowego),
j) miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek,
2) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem EE na cele lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dojazd do stacji z drogi KUd,
b) wysokości zabudowy - do 6,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
c) dach wysoki, wielospadowy,
d) ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem,
e) wokół granic wprowadzić zieleń izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej.
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) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej o d strony drogi głównej KUg(102) oraz wzdłuż drogi dojazdowej (do portu jachtowego),
3) ustala się zmianę przebiegu kanału podstawowego o nazwie "Dziwnówek" na teren

wyznaczony granicami regulacyjnymi projektowanego węzła drogowego (w ciągu dróg wojewódzkich nr 102 i nr 103) oznaczonego na rysunku planu symbolem KUg(102). Jednocześnie ustala się zamianę kanału na rurociąg na odcinku od ulicy Kamieńskiej do zachodniej granicy terenu objętego zmianą,

4) teren objęty zmianą położony jest:

a) na proponowanym terenie pasa ochronnego (morskiego),

b) częściowo na obszarze górniczym wód zmineralizowanych,

c) na obszarze ochrony uzdrowiskowej,

d) częściowo w bezpośredniej strefie zagrożenia powodziowego.

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".

Przed przystąpieniem do inwestycji należy podnieść rzędne terenu do minimum 1,00 m n.p.m.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) wyznacza się teren o znaczony na rysunku planu symbolem KUg(102) pod przebudowę węzła drogowego w ciągach dróg wojewódzkich nr 102 i nr 103,

2) wyznacza się tereny o znaczone na rysunku planu symbolem KUd pod realizację ulic dojazdowych (dróg gminnych) oraz ustala się:

a) wjazdy na teren w miejscach o znaczonych na rysunku planu,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczenia 10,0 m,

3) wyznacza się teren o znaczony na rysunku planu symbolem KP pod realizację ciągu pieszego (korytarza infrastruktury) o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m,

4) wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KS pod lokalizację parkingów dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia dotyczące inżynierii:

1) zaopatrzenie w wodę - ustala się projektowaną siecią wodociągową w projektowanych ulicach dojazdowych zasilaną z kierunku ulicy Kamieńskiej. 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 projektowanych ulicach dojazdowych z odprowadzeniem do istniejącej kanalizacji w ulicy Kamieńskiej. Istniejącą kanalizację sanitarną ułożoną w południowej części terenu należy zdemontować przed sprzedażą wyznaczanych zmianą działek,

3) odprowadzenie wód opadowych - ustala się projektowaną kanalizacją deszczową w projektowanych ulicach dojazdowych z odprowadzeniem do projektowanego kanału melioracyjnego "Dziwnówek" po podczyszczeniu,

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 projektowanych ulicach dojazdowych zasilanym z projektowanego gazociągu w ulicy Kamieńskiej,

7) zasilanie w energię elektryczną - ustala się projektowaną siecią elektroenergetyczną 0,4 kV liniami kablowymi z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (oznaczonej na rysunku planu symbolem EE) zasilanej z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV nr 154. 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 z projektowanej kanalizacji teletechnicznej w projektowanych ulicach dojazdowych poprzez istniejącą sieć telefoniczną w ulicy Wolności i centralę 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 - 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. Szczecińskiego Nr 5, poz. 62); podtrzymanie uchwałą Nr VII/38/90 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego 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
(grafika pominięta)