Zacho.02.1.8

UCHWAŁA NR XXXIV/361/2001
RADY GMINY W DZIWNOWIE

z dnia 30 listopada 2001 r.

w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów - obręb geodezyjny Dziwnówek - na cele związane z lokalizacją portu jachtowego.

(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 ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/190/2000 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 N 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 0,44 ha obejmującego swym zakresem części działek nr 5/2, 163/4, 132/8 i 139 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 (podwydzielenie oznaczone symbolem 4IN/ZP - tereny specjalne, zieleń parkowa) pod funkcję związaną z portem jachtowym.

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) teren funkcji usługowej, związanej z portem jachtowym oznaczony na rysunku planu symbolem UC,
2) teren komunikacji - droga publiczna (gminna) - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KUd.

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) 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.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne:
1) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC na cele usług komercyjnych (w tym hotel, gastronomia, pole namiotowe, handel o powierzchni sprzedażnej nie przekraczającej 1000 m^2) związanych z portem jachtowym,
2) ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) lokalizowanie obiektów kubaturowych na terenie poza granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych,
b) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od linii regulacyjnej ulicy i po granicy pasa technicznego morskich wód wewnętrznych,
c) wysokość zabudowy - 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy (jedna kondygnacja bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe),
d) dach wysoki o pochyleniu połaci maksimum 45^o,
e) stosowanie nietrwałego powiązania obiektów z terenem,
f) zakaz wygrodzenia terenu wyznaczonego granicą pasa technicznego morskich wód wewnętrznych,
3) projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
4) na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę planowanego portu jachtowego, inwestor wykona analizę nawigacyjną oraz na jej podstawie projekt oznakowania nawigacyjnego,
5) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.
2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:
1) ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu i wzbogacenia go o zieleń ozdobną i elementy małej architektury,
2) teren objęty zmianą położony jest:
a) w bezpośrednim sąsiedztwie granicy (brzegu) morskich wód wewnętrznych,
b) częściowo w granicach pasa technicznego morskich wód wewnętrznych,
c) w granicach pasa ochronnego (morskiego),
d) na obszarze ochrony uzdrowiskowej,
e) 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:
Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KUd pod realizację ulicy dojazdowej (drogi gminnej) oraz ustala się:
1) wjazdy na teren w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczenia - 10,0 m.
4. Ustalenia dotyczące inżynierii:
1) zaopatrzenie w wodę - ustala się projektowaną siecią wodociągową w projektowanej ulicy dojazdowej zasilanej 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 projektowanej ulicy dojazdowej z włączeniem do istniejącej kanalizacji w ulicy Kamieńskiej,
3) odprowadzenie wód opadowych - ustala się projektowaną kanalizacją deszczową w projektowanej ulicy dojazdowej 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 projektowanej ulicy dojazdowej zasilanym z projektowanego gazociągu w ulicy Kamieńskiej,
7) zasilanie w energię elektryczną - ustala się projektowaną siecią elektroenergetyczną nn (linią kablową z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na sąsiadującym, od strony północnej, terenie).
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 Kamieńskiej i ulicy Wolności) i centrali w Dziwnowie.
Zaleca się opracowanie szczegółowej koncepcji programowo - przestrzennej dla całego terenu łącznie z urządzeniami na terenie akwenu oraz w powiązaniu z terenem graniczącym od strony północnej, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 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)