Zacho.02.88.1776

UCHWAŁA Nr XLVII/459/2002
Rady Gminy w Dziwnowie

z dnia 10 października 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obręb geodezyjny Międzywodzie, rejon ulic: Armii Krajowej - droga do Wolina - na cele związane z funkcją mieszkalnictwa i usług, w tym turystycznych.

(Szczecin, dnia 3 grudnia 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, 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 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 z 2002 r. Nr 25, poz. 253 Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) Rada Gminy w Dziwnowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/194/2000 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 30 maja 2000 r., zmienionej uchwałą Nr XXXV/372/2001 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów - obręb geodezyjny Międzywodzie, dokonuje się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, uchwalonego w dniu 26 maja 1987 r. przez Gminną Radę Narodową uchwałą Nr XXVI/114/87, (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 5, poz. 62), podtrzymaną 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).

§ 2. 1. Obszar zmiany planu położony jest w obrębie geodezyjnym Międzywodzie i obejmuje teren położony w zachodniej części tego obrębu, pomiędzy drogą Międzywodzie-Wolin od strony zachodniej, drogą wojewódzką Nr 102 od strony północnej, terenami otwartymi od strony wschodniej i rowem melioracyjnym od strony południowej. Obszar ten oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów symbolem 13UT. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów na funkcje mieszkalnictwa i usług, w tym turystycznych.

2. Obszar zmiany planu obejmuje działki położone w obrębie geodezyjnym Międzywodzie o numerach ewidencyjnych: 196/3; 750/1; 195; 156/1; 156/2; 156/14; 156/22; 156/23; 156/16; 156/20; 156/21.

3. Obszarowi zmiany planu przyporządkowuje się nazwę: rejon ulic Armii Krajowej - droga do Wolina.

4. Obszar zmiany planu, zwany w dalszym tekście niniejszej uchwały planem, posiada powierzchnię 8,40 ha.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji funkcji mieszkalnictwa oraz usług na terenie objętym planem, przy minimalizacji konfliktów i zagrożeń jakie wynikają z tej funkcji, m.in. w kontekście przyległych trzcinowisk i podmokłych łąk, stanowiących ostoję ptaków wodno-błotnych o znaczeniu europejskim (gatunki i siedliska ujęte na liście konwencji berneńskiej z 19 września 1980r).

§ 4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny publicznej zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Tereny o funkcji mieszkalnictwa (symbol M), usługowej (symbol U) i turystycznej (symbol T).
3. Tereny o funkcji obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KL - droga lokalna, KD - droga dojazdowa.
4. Tereny urządzeń komunalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UK.
5. Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZM.

§ 6. Ustala się jako obowiązujące następujące graficzne oznaczenia na rysunku planu:
1. Linie granicy opracowania planu.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Linie zasad podziału wtórnego.

§ 7. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach objętych planem, inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. Planie, należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały.
2. Rysunku planu, należy przez to rozumieć planszę graficzną w skali 1:1.000, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały,.
3. Obowiązującej linii rozgraniczającej, należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania.
4. Nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć rzut budynku, liczony po jego zewnętrznym obrysie.
5. Terenach usług, należy przez to rozumieć lokalizację na tych terenach funkcji usług w skali odpowiedniej do możliwości jakie wyznaczają ustalenia niniejszego planu.
6. Terenach zieleni izolacyjnej, należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do nasadzenia roślinności w formie drzew, krzewów i trawników, z możliwością realizacji ścieżek o nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej, żwirowej lub mieszanki optymalnej), lub utwardzania niewielkich powierzchni nawierzchniami przepuszczalnymi.
7. Terenach o funkcji turystycznej, należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na spełnianie różnych form turystyki i rekreacji w skali odpowiedniej do możliwości jakie wyznaczają ustalenia planu.
8. Kierunku obsługi komunikacyjnej, oznacza to symbol określający możliwość zorganizowania wjazdu (zjazdu) z krawędzi ulicy na działkę.

§ 9. Ustala się ogólną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru planu poprzez wydzielenie dwóch jednostek strukturalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.i 2.

Rozdział 2

Postanowienia szczegółowe

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (inżynieryjnej):
1. Przewiduje się pełną (kompleksową) obsługę terenów objętych planem i przeznaczonych do zainwestowania, miejskimi systemami inżynieryjnymi, zlokalizowanymi w pasach planowanych ulic gminnych klasy L i D, a w szczególności:
a) systemem komunikacyjnym, na który składają się planowane ulice,
b) systemem energetycznym, na który składają się sieci: istniejąca i planowana sieć elektroenergetyczna oraz planowana sieć gazowa, dla których przygotowano trasy w planowanych ulicach (KL, KD), w strefach w przekrojach poprzecznych tych ulic,
c) istniejącym i planowanym systemem wodno-kanalizacyjnym, na który składają się sieci: wodociągowa i rozdzielcza kanalizacyjna (sanitarna, deszczowa), dla których przygotowano trasy w planowanych ulicach (KL, D) w strefach w poprzecznym przekroju ulicy; ze względu na przepuszczalne podłoże i dużą podatność wód gruntowych na degradację wyklucza się czasowe gromadzenie ścieków gospodarczo - bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich okresowe wywożenie do wyznaczonych punktów zlewczych,
d) planowanym systemem informatycznym, na który składa się sieć teletechniczna. dla której

przygotowano trasy w planowanych ulicach (KL, KD), w strefach w poprzecznym przekroju ulicy.

2. Kierunki obsługi komunikacyjnej z istniejących i planowanych ulic określa rysunek planu.

3. Na obszarze działki należy przewidzieć taką ilości miejsc parkingowych, jaka wynika z potrzeb funkcji i zainwestowania na tej działce; wyklucza się realizację tych potrzeb na terenach publicznych (ulicach).

4. Studnie awaryjne do zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach szczególnych zlokalizowane są w sąsiedztwie, w miejscach określonych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Dziwnowie.

§ 11. Dla jednostki strukturalnej o symbolu 1 przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe:

1. Dla terenu oznaczonego 1/U/T/M jako funkcję podstawową przyjmuje się funkcję usługową i turystyczną, z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej, z następującymi ustaleniami:

a) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10,0 m licząc do kalenicy budynku,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu,

c) jako obowiązujące przyjmuje się dachy skośne o minimalnym pochyleniu połaci 15%.

d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki.

2. Dla terenu oznaczonego 1/U/T/M dopuszcza się możliwość podziału obszaru jednostki na mniejsze działki z zastrzeżeniem, iż powierzchnia tak utworzonej działki nie będzie mniejsza niż 250 m^2 dla zabudowy szeregowej, a 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej lub wolnostojącej.

3. Dla terenu oznaczonego 1UK zachowuje się funkcję urządzeń komunalnych (przepompownia); dopuszcza się rozbudowę tej funkcji pod warunkiem nie przekraczania granicy działki strefą ochronną.

4. Dla terenu 1ZP zachowuje się funkcję publicznej zieleni ochronnej istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 12. Dla jednostki strukturalnej o symbolu 2. przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe:

1. Dla terenów oznaczonych 2.1.M/T/U - 2.4.M/T/U jako funkcję podstawową przyjmuje się funkcję mieszkaniową i turystyczną; dopuszcza się lokalizowanie na terenie jednostki funkcji usługowej jako towarzyszącej, ze wskazaniem na preferencje dla tej funkcji we wspólnej zabudowie z funkcją mieszkaniową.

2. Dla terenów oznaczonych 2.1.M/T/U - 2.4.M/T/U przyjmuje się następujące ustalenia:

a) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10,0 m licząc do kalenicy budynku,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu,

c) jako obowiązujące przyjmuje się dachy skośne o minimalnym pochyleniu połaci 15%,

d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki.

3. Dla terenów oznaczonych 2.1.M/T/U - 2.4.M/T/U ustala się następujące zasady podziału na działki:

a) powierzchnia tak utworzonej działki nie będzie mniejsza niż 250,- m^2 dla zabudowy szeregowej, a 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej lub wolnostojącej,

b) przestrzenne zasady podziału wtórnego określa rysunek planu.

4. W obrębie terenu oznaczonego 2.1.M/T/U wyznacza się tereny o funkcji zieleni izolacyjnej, oddzielającej tereny mieszkaniowe od drogi wojewódzkiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2ZM, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

a) ustala się utrzymanie i wzbogacanie zieleni istniejącej, a szczególnie zadrzewienia,

b) dopuszcza się wprowadzanie na tych terenach elementów rekreacji i "małego sportu" (gry, korty tenisowe itp.) z minimalizacją utwardzenia powierzchni nawierzchniami nieprzepuszczalnymi dla wód powierzchniowych,

c) ustala się zakaz zabudowy.

§ 13. Wyznacza się tereny publiczne (ogólnodostępne) jako ulice, oznaczone na rysunku planu symbolem K, o kategorii dróg gminnych.

1. Ulica lokalna L, symbolu L 1/2, o szerokości 19,0 m w liniach rozgraniczających, prowadzi ruch kołowy obsługujący przyległe tereny, ruch rowerowy (w obrębie jezdni) i ruch pieszy.

2. Ulice dojazdowe D, symbolu D 1/2, o szerokości 13 m w liniach rozgraniczających, prowadzą ruch kołowy obsługujący przyległe tereny, ruch rowerowy (w obrębie jezdni) i ruch pieszy.

3. Ustala się jako obowiązujące przekroje funkcjonalne ulic, przedstawione na rysunku planu, a w szczególności strefowanie uzbrojenia ulic.

4. Ustala się jako obowiązkowe uwzględnienie i opracowanie w projektach ulic koncepcji i kompozycji zieleni towarzyszącej ulicy.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe.

§ 14. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów publicznych (zieleni ochronnej, dróg) gdzie stawka wynosi 0%.

§ 15. W granicach niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, uchwalony w dniu 26 maja 1987 r. przez Gminną Radę Narodową uchwałą Nr XXVI/114/87 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 5, poz. 62), podtrzymaną 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) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 13 UT.

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dziwnów.
2. W szczególności zobowiązuje się Zarząd Gminy do:
a) naniesienia na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dziwnów granic obszaru objętego niniejszą zmianą planu z informacją, iż podstawę decyzji administracyjnych w obrębie tego obszaru stanowi niniejszy plan,
b) zamieszczenia stosownej informacji w tekście Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dziwnów,
c) udostępnienia niniejszego planu zainteresowanym i sporządzania na ich wniosek wypisów z planu.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

ZAŁĄCZNIK

DZIWNÓW - MIĘDZYWODZIE
rejon ulic Armii krajowej drogi do Wolina
zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
(grafikę pominięto)