Uchwała Nr XXVIII/378/2012
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów – terenów w miejscowościach Międzywodzie i Łukęcin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230; z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887; z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/80/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r., zmienioną Uchwałą Nr V/69/11 z dnia 11 lutego 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, przyjętym Uchwałą Nr XXII/117/99 Rady Gminy Dziwnów z dnia 26 października 1999 r., zmienionym Uchwałami Nr XXXI/339/2005 i Nr XXXI/340/2005 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2005 r., Uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r., Uchwałą Nr LXXIII/408/09 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 listopada 2009 r. oraz Uchwałą Nr X/151/2011 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 29 czerwca 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny w obrębach Międzywodzie i Łukęcin, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren działki przy ulicy Turystycznej w Międzywodziu, o powierzchni 1,032 ha, oraz część działki leśnej w Łukęcinie, położone w sąsiedztwie pasa technicznego wybrzeża morskiego, o powierzchni 0,088 ha, których granice oznaczono odpowiednio na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący teren w obrębie Międzywodzie;
2) załącznik Nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący teren w obrębie Łukęcin;
3) załącznik Nr 3 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla obszarów objętych niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
5) załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu w obrębie Międzywodzie na cele rekreacyjno - wypoczynkowe oraz terenu w obrębie Łukęcin na cele bazy ratowników plażowych.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Plan obejmuje dwa oddzielne obszary, nie związane funkcjonalnie. Obszar w obrębie Międzywodzie podzielony został na siedem terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – terenów elementarnych - trzy o funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej, trzy o funkcji komunikacyjnej, jeden teren infrastruktury technicznej; obszar w obrębie Łukęcin stanowi jeden teren elementarny.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym do uchwały oraz w tekście planu symbolem liczbowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego;

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
1) przeznaczenie terenu;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu;
3) zasady podziału i scalania terenu;
4) zasady ochrony środowiska;
5) zasady obsługi komunikacyjnej;
6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej;
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

5. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem jego powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

6. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:
1) ochrony środowiska przyrodniczego - występowania obszarów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
2) położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10.

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

8. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego - rysunków planu:
1) rysunki planu sporządzono w skali 1:1000;
2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
5) sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu oznaczają ogólną zasadę ich przebiegu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) szerokość frontu działki – szerokość działki wzdłuż drogi, z której jest obsługiwana; do szerokości tej wlicza się trójkąty widoczności dróg;
2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne max. 1,5-m przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków funkcji podstawowej, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji oraz linia zabudowy budynków towarzyszących;
4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym prześwitów, przejść i przejazdów bramnych, ganków zabudowanych, loggio-balkonów przystawianych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni (ogrodów zimowych), garaży stanowiących integralną część budynku lub wolnostojących, przyjmując za podstawę obrys:
   - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
   - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;
5) szerokość ściany frontowej – szerokość ściany na rysunku elewacji kalenicowej; do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych w rysunku elewacji frontowej oraz dobudowanych garaży o wysokości nie większej niż 70% wysokości głównej bryły budynku, jeśli są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy bryły głównej;
6) wysokość zabudowy – wysokość liczoną od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną kalenicę;
8) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci głównych;
9) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia umożliwiająca naturalną wegetację roślinności oraz powierzchnia oczek wodnych; do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych nawierzchni utwardzonych będących dojściami i miejscami postojowymi pojazdów oraz nawierzchni pod altanami i wiatami;
10) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:
a) usługi turystyczne: zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa – UT;
b) usługi turystyczne: zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa z dopuszczeniem usług handlu i/lub gastronomii – UTu;
c) usługi turystyczne inne: baza ratowników plażowych – UTb;
d) urządzenia infrastruktury technicznej – IT;
e) komunikacja:
   – publiczna droga klasy dojazdowej – KDD,
   – droga wewnętrzna – KDW,
   – wewnętrzny ciąg pieszy – KP.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek usług turystycznych – zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej i rekreacyjno - wypoczynkowej z dopuszczeniem usług, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych, o następujących parametrach:
   a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
   b) dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci 35÷40°.
2. Dopuszcza się dobudowane garaże z dachem płaskim wykorzystanym jako taras 2-giej kondygnacji.
3. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:
   a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
   b) dachy symetryczne, 2- spadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°.
4. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
2) na terenach parcel dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
5) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
   a) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych samodzielnych, wolnostojących lub wbudowanych reklam,
   b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 0,7 m^2 umieszczanych na elewacji frontowej lub bocznej oraz jako wolnostojące przed budynkiem na terenie działki.

5. W związku z ustaleniem jako obowiązującą realizację grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych na terenie w Międzywodziu, obowiązuje podniesienie rzędnej terenu, o max. 0,5 m, pomiędzy płn.-zach. granicą opracowania - granicą pasa technicznego brzegu wód morskich, a rejonem płn.-zach. granicy terenu 2 UT i jej przedłużenia.

§ 6. Ustala się zasady podziału i scalania terenu:

1. Zasadę podziału terenu w Międzywodziu na działki oznaczono na rysunku planu, określającym podział z dopuszczalną 1- metrową tolerancją w zakresie szerokości oraz 2- stopniową tolerancją w zakresie kąta położenia granic w stosunku do frontowej granicy działki, określonych w ustaleniach szczegółowych.
2. W przypadku realizacji inwestycji na kilku działkach dopuszcza się ich łączenie.
3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek inne niż oznaczone na rysunku planu w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1. Ze względu na położenie w proponowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu, gdzie przedmiotem ochrony jest cenny obszar pod względem krajobrazowym, kulturowym i przyrodniczym, obowiązuje zachowanie cech zabudowy charakterystycznych dla obszaru gminy Dziwnów oraz zakaz nieuzasadnionej wycinki drzew i zakaz stosowania w uzupełniających nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw.

2. Dla roślin gatunków prawnie chronionych, występujących w granicach opracowania planu terenu w Międzywodziu (wiciokrzew pomorski, paprotka zwyczajna) obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów; w związku z czym na obszarach ich występowania, przy podjęciu działań inwestycyjnych, obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji obiektów, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.

3. W celu ochrony występujących w sąsiedztwie siedlisk przyrodniczych - acidofilnego pomorskiego lasu brzozowo-dębowego o kodzie 9190-1 w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w Łukęcinie oraz lasu mieszanego i boru na wydmach nadmorskich o kodzie 2180 w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w Międzywodziu, ustala się:

1) wszelkie uciążliwości wynikające z realizacji planowanych przedsięwzięć powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
2) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych poza granicami własnej działki budowlanej.

4. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem terenu w Międzywodziu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 320019 „Wolin i Uznam”, w przypadku realizacji inwestycji obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące możliwości potencjalnego negatywnego oddziaływania na ten obszar.

5. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno- ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

6. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

7. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

8. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę wartościowych drzew, z wyjątkiem kolidujących z zabudową, niezbędnymi wjazdami, ciągami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne terenu w Międzywodziu, objętego niniejszym planem, z siecią dróg zewnętrznych - publiczną drogą gminną (ul. Turystyczna) graniczącą z obszarem opracowania oraz przez drogę wewnętrzną 02 KDW.

2. Powiązanie terenu w Łukęcinie, objętego niniejszym planem, z siecią dróg zewnętrznych - publiczną drogą gminną przez wewnętrzną drogę leśną graniczącą z obszarem opracowania.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:

a) 1 miejsce postojowe / 1 lokal w budynku rekreacyjno - wypoczynkowym,
b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
d) 3 miejsca postojowe na terenie bazy ratowników.

§ 9. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową zlokalizowaną poza obszarem opracowania, z rozprowadzeniem projektowaną wewnętrzną siecią wodociągową;
2) wewnętrzną sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu istniejącym i planowanym poza obszarem opracowania systemem kanalizacji oraz projektowanym system wewnętrznej kanalizacji grawitacyjnej;
2) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych projektowanym systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej do systemu kanalizacji deszczowej planowanej poza obszarem opracowania;
2) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych w grunt poprzez studnie chłonne; rozprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dziwnów, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
2) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) do czasu realizacji gazyfikacji dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pelety, ekogroszek lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem

stosowania paliw stałych - zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej na obszarze opracowania stacji transformatorowej 15/04 kV;
2) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV planowaną poza obszarem opracowania elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
3) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. Dopuszczalna realizacja obiektów i sieci teletechnicznej:

1) projektowane sieci teletechniczne wykonać jako linie kablowe;
2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

9. Dla projektowanej zabudowy na działkach przyległych do zach. i płd. granicy opracowania terenu w Międzywodziu dopuszcza się bezpośrednie włączenie do sieci infrastruktury w drogach poza obszarem opracowania.

§ 10. Obszar opracowania planu położony w pasie ochronnym brzegu wód morskich, w którym obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację staw i świateł nabieżników;
2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze pasa ochronnego, w odległości mniejszej niż 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, zgłoszenie ich rozpoczęcia w placówce terenowej Urzędu Morskiego.

§ 11. Na obszarze opracowania brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych w zakresie rysunku - Załącznika Nr 1 obowiązuje:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT**, o powierzchni 0,495 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno- wypoczynkowa,
   b) na działce przy ul. Turystycznej (ulica poza granicą opracowania) w parterze budynku dopuszcza się lokalizację usług handlu i/lub gastronomii,
   c) dopuszczalna towarzysząca funkcja mieszkaniowa właściciela nieruchomości - 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 80 m^2;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) zabudowa wolnostojąca,
   b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,

c) powierzchnia zabudowy - 15÷20% powierzchni działki,
- 20÷25% w przypadku lokalizacji funkcji usługowej,
d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
e) szerokość ściany frontowej - 12,0÷14,0 m,
f) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,
- do 3 kondygnacji w przypadku lokalizacji funkcji usługowej - do 12,5 m,
g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
- maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu,
- zakaz stosowania lukarn typu trapezowego,
h) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni każdej działki,
- min. 55% powierzchni działki w przypadku lokalizacji funkcji usługowej,
i) podniesienie rzędnej terenu - patrz § 5 ust. 5;

3) zasady podziału i scalania terenu - zasada podziału na działki wg rysunku planu,
a) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m, z wyjątkiem działki położonej w płn.- wsch. części terenu,
b) kąt położenia granic działki w stosunku do przyległych ciągów komunikacyjnych 02 KDW i 03 KP - 90°,
c) minimalna powierzchnia działki - 740,0 m²;
4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) obsługa komunikacyjna:
a) dojazd z drogi wewnętrznej 02 KDW,
- obsługa działki położonej w płn.- zach. części terenu z ul. Turystycznej (poza obszarem opracowania); dopuszcza się wejście z drogi 03 KP;
b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg § 8 ust.3;
6) w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych projektowanymi sieciami uzbrojenia w ciągach komunikacyjnych 02 KDW i 03 KP, w oparciu o istniejące i planowane sieci poza obszarem opracowania - wg § 9, z uwzględnieniem ust. 9;
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - wg § 10.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT**, o powierzchni 0,166 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) usługi turystyczne: zabudowa rekreacyjno- wypoczynkowa,
b) dopuszczalna towarzysząca funkcja mieszkaniowa właściciela nieruchomości - 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 80 m²;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
a) zabudowa wolnostojąca,
b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
c) powierzchnia zabudowy - 15÷20% powierzchni działki,
d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
e) szerokość ściany frontowej - 12,0÷14,0 m,
f) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,
g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
- maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu,
- zakaz stosowania lukarn typu trapezowego,

h) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni każdej działki;

3) zasady podziału i scalania terenu - zasada podziału na działki wg rysunku planu,
   a) minimalna szerokość frontu działki - 33,0 m,
   b) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi 02 KDW - 85÷90°,
   c) minimalna powierzchnia działki - 750,0 m²,
4) zasady ochrony środowiska wg § 7,
   - na terenie stanowiska paprotki zwyczajnej i wiciokrzewu pomorskiego - patrz rysunek planu – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2;
5) obsługa komunikacyjna:
   a) dojazd z drogi wewnętrznej 02 KDW,
   b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg § 8 ust.3;
6) w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych projektowanymi sieciami uzbrojenia w drodze 02 KDW, w oparciu o istniejące i planowane sieci poza obszarem opracowania - wg § 9, z uwzględnieniem ust. 9;
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych wg § 10.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UTu**, o powierzchni 0,263 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) usługi turystyczne: zabudowa rekreacyjno - wypoczynkowa z dopuszczeniem usług handlu i/lub gastronomii,
   b) dopuszczalna towarzysząca funkcja mieszkaniowa właściciela nieruchomości – 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 80 m²;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) zabudowa wolnostojąca,
   b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
   c) powierzchnia zabudowy - 15÷25% powierzchni działki,
   d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
   e) szerokość ściany frontowej - 12,0÷14,0 m,
   f) wysokość zabudowy - 3 kondygnacje - 11,0÷12,0 m,
   g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
      - maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu,
      - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego,
   h) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni każdej działki,
   i) podniesienie rzędnej terenu - patrz § 5 ust. 5;
3) zasady podziału i scalania terenu – zasada podziału na działki wg rysunku planu,
   a) minimalna szerokość frontu działki - 21,0 m,
   b) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi (ul. Turystycznej) poza obszarem opracowania - 90^{O},
   c) minimalna powierzchnia działki - 820,0 m²;
4) zasady ochrony środowiska wg § 7,
   - na terenie stanowiska wiciokrzewu pomorskiego - patrz rysunek planu – obowiązują ustalenia wg ust. 2;
5) obsługa komunikacyjna:
   a) dojazd z drogi (ul. Turystycznej) poza obszarem opracowania
      - do działki w płn. części terenu dostęp z drogi wewnętrznej 02 KDW, z ul. Turystycznej dostęp wyłącznie do części usługowej;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg §8 ust.3;

6) w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych projektowanymi sieciami uzbrojenia w ciągach komunikacyjnych 02 KDW i 03 KP, w oparciu o istniejące i planowane sieci poza obszarem opracowania - wg § 9,
   - dopuszcza się bezpośrednie włączenie do sieci poza obszarem opracowania;
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych wg § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 IT**, o powierzchni 0,006 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) urządzenia infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa 15/0,4 kV,
   b) dopuszcza się inne urządzenia infrastruktury technicznej;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
   b) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu,
   c) wysokość zabudowy do 2,0 m,
   f) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci min. 15°, dopuszcza się dach płaski,
   g) poza urządzeniami infrastruktury teren urządzić w formie niskiej zieleni ozdobnej,
   h) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu,
   i) obowiązuje ogrodzenie ażurowe terenu, dopuszcza się ogrodzenie pełne na granicy z terenem 2 UT;
3) zasady podziału i scalania terenu;
   - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających dopuszcza się podział pod poszczególne urządzenia infrastruktury;
4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) obsługa komunikacyjna z drogi (ul. Turystycznej) poza obszarem opracowania;
6) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych wg § 10.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDD**, o powierzchni 0,001 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej - projektowana część drogi istniejącej poza obszarem opracowania - trójkąt widoczności;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) zakaz zabudowy kubaturowej,
   b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
   c) istniejąca sieć elektroenergetyczna - dopuszczalna przebudowa,
   d) dopuszczalny przebieg innych sieci infrastruktury technicznej;
3) zasady podziału i scalania terenu:
   - po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4) zasady ochrony środowiska wg § 7.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,086 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniem (plac manewrowy) - wg rysunku planu,
   b) przekrój poprzeczny bez konieczności poziomego wydzielania jezdni:
      - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 4,5 m,
   c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
   d) podniesienie rzędnej terenu - patrz § 5 ust. 5;

e) projektowane sieci infrastruktury technicznej:
- wodociągowa Ø 80÷100 mm,
- kanalizacji sanitarnej Ø 150÷200 mm,
- kanalizacji deszczowej,
- gazowa średniego ciśnienia,
- elektroenergetyczna 0,4 kV,
- dopuszczalna teletechniczna;

3) zasady podziału i scalania terenu:
- po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;

4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) włączenie do drogi publicznej istniejącej poza obszarem opracowania;
6) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych wg § 10.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KP**, o powierzchni 0,015 ha, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszy;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m,
b) dopuszczalne oświetlenie na słupach,
c) podniesienie rzędnej terenu – patrz § 5 ust. 5,
d) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
- wodociągowej Ø 80÷100 mm,
- kanalizacji sanitarnej Ø 150÷200 mm,
- kanalizacji deszczowej,
- gazowa średniego ciśnienia,
- elektroenergetyczna 0,4 kV,
- teletechnicznej;

3) zasady podziału i scalania terenu:
- po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;

4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) włączenie do drogi publicznej istniejącej poza obszarem opracowania;
6) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych wg § 10.

§ 13. Dla terenu elementarnego o symbolu **1 UTb**, o powierzchni 0,088 ha, w zakresie rysunku - Załącznika Nr 2 ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) usługi turystyczne: baza ratowników plażowych,
b) sezonowa funkcja mieszkalna dla pracowników;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
a) zabudowa wolnostojąca w formie domków rekreacyjnych, w tym przechowalnia sprzętu,
- dopuszczalna zabudowa w formie jednego obiektu,
b) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy - wg rysunku planu,
c) powierzchnia zabudowy - 15÷25% powierzchni terenu,
d) lokalizacji zabudowy w układzie swobodnym uwarunkowanym ochroną istniejących wartościowych drzew,
- nie dotyczy zabudowy w formie jednego obiektu,
f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
   - maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 50% szerokości połaci dachu,
   - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego;
h) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu,

3) zasady podziału i scalania terenu:
   - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4) zasady ochrony środowiska wg § 7;
5) obsługa komunikacyjna:
   a) dojazd z publicznej drogi gminnej w działce nr 541 przez drogi leśne (poza obszarem opracowania),
   b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg § 8 ust.3;
6) w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną z sieci uzbrojenia poza obszarem opracowania - wg § 9,
   - odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika szczelnego zlokalizowanego na terenie,
   - odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych wg § 10.

§ 14. Ustala się stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów w zakresie załącznika Nr 1, ze względu na własność Gminy Dziwnów, stawki nie ustala się;
2) dla terenu w zakresie załącznika Nr 2 ustala się stawkę w wysokości 0,1%.

§ 15. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne:

1) w zakresie załącznika Nr 1 zmienia się przeznaczenie 1,032 ha gruntów leśnych nie będących własnością Skarbu Państwa, za zgodą WRiR-I.7151.10.2012.EN Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 16 maja 2012 r.
2) w zakresie załącznika Nr 2 zmienia się przeznaczenie 0,088 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, za zgodą ZS-W-2120-96-2/2012 Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2012 r.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów, z zakazem lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dziwnów.