UCHWAŁA NR IV/27/2018
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE
z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu Dziwnówek

1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/436/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dziwnówek, w rejonie ulicy Wolności, przy granicy obrębu Dziwnówek, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętego Uchwałą Nr LXIII/667/2014 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 7 listopada 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,273 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla obszaru objętego planem;
3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystycznych wraz z zasadą zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na sześć terenów elementarnych o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.

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

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
   a) przeznaczenie terenu,
   b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
   c) zasady podziału terenu,
   d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu,

e) ustalenia komunikacyjne,
f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. Na obszarze opracowania występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu położenia w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych.

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przestrzeni publicznych, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

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

8. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 – rysunku planu:

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:500;
2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, niezadaszonych tarasów, altan, szklarni, wiat garażowych, sztucznych oczek wodnych;
3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
4) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu;
5) powierzchnia biologicznie czynna – do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych nawierzchni utwardzonych będących dojściami i miejscami postojowymi pojazdów;
6) nawierzchnia gruntowa ulepszona – nawierzchnia wykonana z gruntu stabilizowanego mechanicznie lub chemicznie.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

1) UTw – usługi turystyczne - zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2) UTr – usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
3) KPJ – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny.

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

1. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;
2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, z wyjątkiem niezabudowanych altan;
3) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

Wydzielenie terenów elementarnych wg rysunku planu.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu.

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

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

3. Dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

4. W zagospodarowaniu **poszczególnych** działek ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew, z wyjątkiem kolidującego z zabudową oraz z zagospodarowaniem, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu **poszczególnych działek** ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenu objętego niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych graniczącą z obszarem opracowania publiczną drogą gminną - ul. Wolności.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych pod wiatą, w ilości 2 miejsc postojowych / 1 budynek rekreacji indywidualnej.

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

1. Zaopatrzenie w wodę.

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Strzeżewie, z rozprowadzeniem istniejącą wewnętrzną siecią wodociągową;
2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;
3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem wewnętrznej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem zagłębionej przepompowni ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych.

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

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia ze stacji transformatorowej 15/04 kV poza obszarem opracowania;
2) elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizowane w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

5. Zaopatrzenie w gaz.

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
2) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych. Zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Obsługa telekomunikacyjna.

1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez centralę poza obszarem opracowania planu;
2) projektowane linie telekomunikacyjne wykonać jako linie kablowe;
3) projektowane telekomunikacyjne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
5) ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

8. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, uwzględniającą inne średnice i materiały,

9. 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 grupy odpadów.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych.

Ze względu na położenie w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, 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.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 UTr**, o powierzchni 0,008 ha, **3 UTr**, o powierzchni 0,005 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej – część działki zabudowy rekreacji indywidualnej poza granicą opracowania niniejszego planu;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
   a) zakaz zabudowy,
   b) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu.
3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi 01 KPJ;
6) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UTw**, o powierzchni 0,004 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa – część działki zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej poza granicą opracowania niniejszego planu;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
   a) zakaz zabudowy,
   b) powierzchnia biologicznie czynna min. 75% powierzchni terenu.
3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi 01 KPJ;
6) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 UTr**, o powierzchni 0,138 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wg rysunku planu,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony wschodniej wg przepisów odrębnych,
   c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
   d) zabudowa wolnostojąca,
   e) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą z działką sąsiadującą,
   f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja poddasza - do 9,0 m,
   g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°,
   h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp komunikacyjny z drogi 02 KPJ i/lub z istniejącej drogi przyległej do obszaru opracowania;
6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń § 9;
7) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KPJ**, o powierzchni 0,076 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;
2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m - istniejąca,
   b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona na szerokości min. 3,0 m,
   c) dopuszcza się lokalizację zagłębionej przepompowni ścieków,
   d) dopuszcza się oświetlenie jednostronne na słupach,
   e) istniejący i projektowany dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
      - wodociągowej Ø 80 ÷ 100 mm,
      - kanalizacji sanitarnej Ø 100 ÷ 250 mm,

- kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm,
- gazowej,
- elektroenergetycznej 0,4 kV,
- teletechnicznej;

3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
4) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KPJ**, o powierzchni 0,042 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;
2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m - istniejąca,
   b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona na szerokości min. 3,0 m,
   c) dopuszcza się lokalizację zagłębionej przepompowni ścieków,
   d) dopuszcza się oświetlenie jednostronne na słupach,
   e) istniejący i projektowany dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
      - wodociągowej Ø 100 ÷ 150 mm,
      - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm,
      - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm,
      - gazowej,
      - elektroenergetycznej 0,4 kV,
      - teletechnicznej;
3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
4) zasady wynikające z przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia wg § 10.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Dziwnów.