UCHWAŁA NR XLIV/476/2018
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE
z dnia 18 maja 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w obrębie Łukęcin 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe.

1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/330/2017 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/76/2015 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 24 czerwca 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łukęcin 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, 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 1,113 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 1:1000;
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 ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej, wraz z ustaleniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym służące obsłudze terenów poza obszarem opracowania.

1. Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. 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 scalania i podziału terenu,
d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
e) zasady obsługi komunikacyjnej,
f) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
h) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. 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.

5. 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.

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

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
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 określenia oznaczają:

1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku na poziomie parteru i piwnicy w przypadku jej realizacji; dopuszcza się maksymalnie 2-metrowe, kompozycyjnie uzasadnione przekroczenia lub cofnięcia obowiązującej linii zabudowy na szerokości do 30%; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy towarzyszących budynków gospodarczych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
3) 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 i szklarni;
4) szerokość elewacji frontowej – szerokość ściany frontowej, w tym dopuszczalnych dobudowanych garaży; do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku uwidocznionych na rysunku elewacji;
5) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;

6) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu.

2.

3. Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) ZP – zieleń parkowa;
3) KPJ – ciąg pieszo-dojazdowy;
4) KP – ciąg pieszy.

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

1. Na terenach działek, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, o parametrach:
   a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
   b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30÷35°.
2. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących garaży.
3. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i/lub niezabudowanej altany, o parametrach:
   a) powierzchnia łączna do 20,0 m^2,
   b) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
   c) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°.
4. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.
5. Przystosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. W granicach każdej działki, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, obowiązuje budowa altan śmietnikowych lub śmietników wbudowanych w budynki, z miejscem na co najmniej cztery pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
7. Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenie o symbolu 1 MN w odległości mniejszej niż 3,0 m od elektroenergetycznej kablowej linii podziemnej 0,4 kV oraz na terenie o symbolu 2 MN w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi napowietrznej lini elektroenergetycznej 15 kV dopuszczalna po ich przebudowie. Zasadę przebudowy ustalono w § 9 ust. 4.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Wydzielenie terenów elementarnych wg rysunku planu.
3. Podział terenów elementarnych na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego i na rysunku planu.

§ 7. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych lub proponowanych form ochrony przyrody.
2. W zagospodarowaniu **terenu** ustala się zakaz stosowania 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 włączoną do drogi powiatowej nr 1022Z klasy zbiorczej.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

a) 2 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
b) 1 miejsce postojowe / 1 pokój na wynajem, w tym min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1. Zaopatrzenie w wodę.

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z sieci istniejącej poza obszarem opracowania i planowanej w drodze graniczącej z obszarem opracowania;
2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drodze graniczącej z obszarem opracowania;
3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych poza obszarem opracowania.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej poza obszarem opracowania i planowanej w drodze graniczącej z obszarem opracowania. Do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych lokalizowanych w granicach własnej działki.

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z powierzchni utwardzonych i połaci dachowych do sieci kanalizacji deszczowej w planowanej drodze graniczącej z obszarem opracowania. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z wykorzystaniem do celów gospodarczych.

4. Obowiązuje przebudowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i kablowej linii podziemnej 0,4 kV, z ich lokalizacją jako podziemne w drodze przyległej do zachodniej granicy obszaru opracowania oraz lokalizacją linii kablowej 0,4 kV w drodze 02 KP.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej istniejącej poza obszarem opracowania i planowanej w drodze przyległej do zachodniej granicy obszaru opracowania.

6. 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.

7. Zaopatrzenie w gaz docelowo z istniejącej poza obszarem opracowania i planowanej w drodze graniczącej z obszarem opracowania sieci gazowej. Do czasu realizacji sieci dopuszczalne zaopatrzenie ze zbiorników lokalizowanych w granicach własnej działki lub butli.

8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń. Dopuszczalne odnawialne źródła energii, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

9. Obsługa telekomunikacyjna:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
2) ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

W związku z położeniem terenu objętego planem na obszarze zmeliorowanym poziemnymi urządzeniami drenarskimi, ułożonymi na głębokości 0,8÷1,0 m, obowiązuje:

1) w przypadku natrafienia na urządzenia w trakcie wykonywania robót ziemnych, zachowanie ich drożności, właściwego stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody;
2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie powodującej szkody dla gruntów sąsiednich.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 MN**, o powierzchni 0,397 ha, **2 MN**, o powierzchni 0,401 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) dopuszczalna uzupełniająca funkcja turystyczna - pokoje na wynajem - na powierzchni do 49% powierzchni użytkowej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa wolnostojąca,
   b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
   c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni działki,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,6,
   e) szerokość elewacji frontowej 12,0÷19,0 m,
   f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych – do 10,0 m,
   g) dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 35÷45^{O},
   h) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w kolorach czerwonych i brązowych,
   i) dopuszcza się realizację lukarny lub lukarn typu szczytowego,
      - łączna szerokoś
      do 35% szerokości połaci dachu,
      - maksymalna szerokość pojedynczej lukarny 2,0 m,
   j) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
   k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki.
3) zasady podziału terenu:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 980,0 m²,
   b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 28,0 m,
   c) kąt położenia granic w stosunku do zachodniej granicy terenu – 90°,
   d) dopuszcza się łączenie działek w granicach podziału projektowanego;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
5) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dostęp komunikacyjny z drogi przyległej do zachodniej granicy obszaru opracowania,
   b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg

wskaźników określonych w § 8 ust. 2;

6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) istniejące napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne do przebudowy – patrz § 9 ust. 4,
   b) obsługa z projektowanych sieci w drodze przyległej do zachodniej granicy obszaru opracowania – wg § 9.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZP**, o powierzchni 0,168 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
   a) zakaz zabudowy,
   b) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
   c) lokalizacja placu zabaw,
   d) dopuszcza się urządzenie ścieżek spacerowych, urządzeń rekreacyjnych oraz oświetlenie terenu;
3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp z drogi - ciągu pieszo-dojazdowego 01 KPJ i/lub z istniejącej drogi przyległej do obszaru opracowania;
6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną wg ustaleń § 9.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KPJ**, o powierzchni 0,130 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-dojazdowy;
2) zagospodarowanie terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m,
   b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona,
   c) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
   d) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KP**, o powierzchni 0,017 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
2) zasady kształtowania zabudowy:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
   b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona,
   c) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
   d) przebieg linii kablowej 0,4 kV, z dopuszczeniem innych sieci infrastruktury technicznej;
3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału.

§ 12. Ze względu na własność Gminy Dziwnów, stawki procentowej służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/76/2015 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 24 czerwca 2015 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 3123.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 16. 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.