

Ogł. Dziennik Urzędowy  
2001.11.30  
507 112 100

**UCHWAŁA NR XXXIV//359/2001  
RADY GMINY W DZIWNOWIE  
z dnia 30 listopada 2001 r.**

**w sprawie: zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów – obręb geodezyjny Dziwnówek na cele funkcji mieszkaniowej i turystycznej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług.**

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 i Nr 100 poz.1085) Rada Gminy w Dziwnowie uchwala, co następuje:

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/191/2000 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 XXVII/114/87 Gminnej Rady Narodowej w Dziwnowie z dnia 26 maja 1987 roku (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 5, poz.62); podtrzymanie uchwałą Nr VII/38/90 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 20.12.1990 roku (Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego z 1991 r. Nr 1, poz.9) – dla terenu o powierzchni 1,98 ha obejmującego swym zakresem części działek nr 112, 131 i 163/4 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 (a będący w obecnym użytkowaniu jako tereny budowlane w części zadrzewione), pod funkcję mieszkaniową i turystyczną z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych.
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) tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej z usługami o charakterze nieuciążliwym (komercyjnymi) oznaczone na rysunku planu symbolem **MNp,UC**,
  - 2) teren komunikacji – drogi publiczne – węzeł komunikacyjny ulic głównych (wojewódzkich nr 102 i nr 103) oznaczony symbolem **KUg(102)**,
  - 3) teren komunikacji – drogi publiczne (gminne) – ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KUd**,
  - 4) teren komunikacji – ciąg pieszy – droga gminna (korytarz infrastruktury) oznaczony na rysunku planu symbolem **KPi**,
  - 5) tereny parkingów samochodowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
  - 6) teren lokalizacji stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.
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) linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące),
  - 4) wjazdy na teren.

## § 5

Ilekróć 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.
3. usługach o charakterze nieuciążliwym (komercyjnych) – należy przez to rozumieć prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej związanej z obsługą ludności (w tym usługi turystyczne, sportowe, drobne: handel, gastronomia i rzemiosło oraz

- usługi niematerialne typu: kancelarie, gabinety, pracownie i t.p.) o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki.
4. zabudowie zblźnionej – należy przez to rozumieć zabudowę wolno stojącą z garażami dobudowanymi usytuowanymi na granicy sąsiadujących działek.

## Ustalenia szczegółowe

### § 6

#### 1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MNp,UC** na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej oraz usług komercyjnych wymienionych w § 5 ust.3 oraz ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 25 %,
  - b) minimalna wielkości działki – 600 m<sup>2</sup>, przy froncie szerokości min. 18,0 m,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii regulacyjnej ulicy dojazdowej,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od linii regulacyjnej projektowanej obwodnicy drogowej (od strony wschodniej i północnej południowej terenu),
  - e) charakter zabudowy – wolno stojąca, zblźniona i bliźniacza,
  - f) wysokości zabudowy – do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy (do dwóch kondygnacji bez podpiwniczenia + poddasze użytkowe),
  - g) dach wysoki o pochyleniu połaci maksimum 45°,
  - h) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych także w parterach budynków mieszkalnych i pensjonatowych,
  - i) wyznacza się pasy zieleni typu izolacyjnego w ramach proponowanych działek wzdłuż drogi głównej i dojazdowej (do portu jachtowego),
  - j) miejsca postojowe w granicach poszczególnych działek.
- 2) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE** na cele lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dojazd do stacji z drogi KUd,
  - b) wysokości zabudowy – do 6,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
  - c) dach wysoki, wielospadowy,
  - d) ogrodzenie terenu zharmonizowane z otoczeniem,
  - e) wokół granic wprowadzić zielen izolacyjną niekolidującą z podziemnymi sieciami infrastruktury technicznej.
- 3) Projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
- 4) Przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badanie geologiczne gruntu.

#### 2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:

- 1) Ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu.
- 2) Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony drogi głównej KUg(102)

oraz wzdłuż drogi dojazdowej (do portu jachtowego).

- 3) Ustala się zmianę przebiegu kanału podstawowego o nazwie „Dziwnówek” na teren wyznaczony granicami regulacyjnymi projektowanego węzła drogowego (w ciągu dróg wojewódzkich nr 102 i nr 103) oznaczonego na rysunku planu symbolem KUg(102). Jednocześnie ustala się zmianę kanału na rurociąg na odcinku od ulicy Kamieńskiej do zachodniej granicy terenu objętego zmianą.
- 4) Teren objęty zmianą położony jest:
  - a) na proponowanym terenie pasa ochronnego (morskiego),
  - b) częściowo na obszarze górniczym wód zmineralizowanych,
  - c) na obszarze ochrony uzdrowskiej,
  - d) częściowo 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 „Uzdrowsko Kamień Pomorski”.

Przed przystąpieniem do inwestycji należy podnieść rzędne terenu do minimum 1,00 m n.p.m.

### 3. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KUg(102)** pod przebudowę węzła drogowego w ciągach dróg wojewódzkich nr 102 i nr 103.
- 2) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KUd** pod realizację ulic dojazdowych (dróg gminnych) oraz ustala się:
  - a) wjazdy na teren w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczenia 10,0 m.
- 3) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KP** pod realizację ciągu pieszego (korytarza infrastruktury) o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m,
- 4) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** pod lokalizację parkingów dla samochodów osobowych.

### 4. Ustalenia dotyczące inżynierii:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – ustala się projektowaną siecią wodociągową w projektowanych ulicach dojazdowych zasilaną 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 21.09.95 (M.P. Nr 59, poz.663).
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – ustala się projektowaną kanalizacją sanitarną w projektowanych ulicach dojazdowych z odprowadzeniem do istniejącej kanalizacji w ulicy Kamieńskiej. Istniejącą kanalizację sanitarną ułożoną w południowej części terenu należy zdemontować przed sprzedażą wyznaczanych zmianą działek.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – ustala się projektowaną kanalizacją deszczową w projektowanych ulicach dojazdowych 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 projektowanych ulicach dojazdowych zasilanym z projektowanego

- gazociągu w ulicy Kamieńskiej.
- 7) Zasilanie w energię elektryczną - ustala się projektowaną siecią elektroenergetyczną 0,4 kV liniami kablowymi z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (oznaczonej na rysunku planu symbolem EE) zasilanej z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV nr 154.  
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 światła, przypominać oznakowania nawigacyjnego.
- 8) Zaopatrzenie telekomunikacyjne – ustala się z projektowanej kanalizacji teletechnicznej w projektowanych ulicach dojazdowych poprzez istniejącą sieć telefoniczną w ulicy Wolności i centralę w Dziwnowie.

## 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 mieszkaniowej, pensjonatowej i 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 roku. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1987 Nr 5, poz. 62); podtrzymanie uchwałą Nr VII/38/90 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 20.12.1990 roku (Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego z 1991 r. Nr 1, poz.9).

### § 9

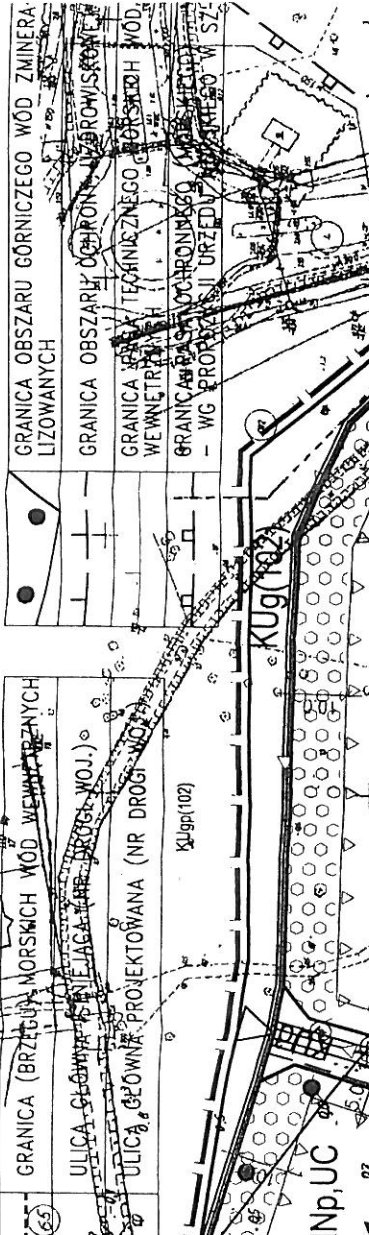
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Dziwnowie.

### § 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

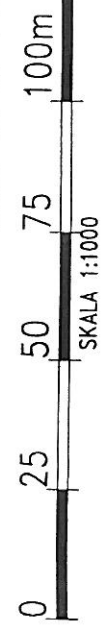
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy w Dziwnowie  
  
Sylwester Palosz

# OZNACZENIA POZOSTAŁE:



# OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZMIANY:

MNp, UC	GRANICA ZMIANY PLANU
KUg(102)	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZ. I PENSJONATOWEJ ORAZ USŁUG KOMERCYJNYCH
KUD	ULICA GŁÓWNA (NR DROGI WOJEWÓDZKIEJ)
KPI	ULICE DOJAZDOWE
KS	CIĄG PIESZY - KORYTARZ INFRASTRUKTURY
EE	PARKINGI DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ 15/0,4KV
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	ZIELEŃ TYPU IZOLACYJNEGO
	CIĄG PIESZY
	WJAZDY NA TEREN
	PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	PROJEKTOWANY KANAŁ MELIORACYJNY "DZIWNÓWEK" - 2xØ600
	IST.WODOCIĄG DO LIKWIDACJI
	IST.KANALIZACJA SANITARNA DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KABLOWA 15KV
	PROJEKTOWANA SIEĆ KABLOWA 0,4KV
	PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA Ś/C
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI TELEFONICZNEJ



ZMIANA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW - OBRĘB GEODEZYJNY DZIWNÓWEK  
 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
 DO UCHWAŁY NR ..... XX.X.IV/1859/2001  
 RADY GMINY W DZIWNOWIE  
 Z DNIA ..... 2010

6051000

Biuro Branżowe:  
 Inżynieria Polska S.A.  
 ul. Radiokomunikacji i Telekomunikacji  
 21-111 Kablewskich  
 Inżynieria Polska S.A.  
 Telekomunikacyjny  
 ul. J. Pogoń 10  
 15-111 Zeszyda S.  
 ul. Energetyczny Między  
 ul. Modocizy i Kpa

