

**UCHWAŁA Nr LXXXVII /540/2010
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 18 października 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów,
część obrębu Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13
oraz 757/16÷757/19**

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, Nr 167, poz. 1759; 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996), Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

**Dział I
Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1
Zakres regulacji**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/146/2008 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętego Uchwałą Nr XII/117/99 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 26 października 1999 r., zmienionego 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. oraz Uchwałą Nr LXXIII/408/2009 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 listopada 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Międzywodzie działki nr: 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 110,99 ha, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z zachowaniem zespołów roślinnych podlegających ochronie prawnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. 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 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) w rozdziale 2 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
- 2) obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne – tereny określone liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dla terenów elementarnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą danego terenu;
- 4) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną dróg;
- 5) dla całego obszaru objętego planem, w rozdziale 3 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) w rozdziale 4 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3.1. Ustalenia planu zawarte w tekście obejmują:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi, zabudowa pensjonatowa w tym usługi gastronomiczne oznaczone symbolem – **MN.U.UT**;
- 3) tereny usług turystycznych - zabudowa pensjonatowa i zabudowy mieszkaniowej rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem funkcji usługowych towarzyszących wolnostojących i wbudowanych oznaczone symbolem – **UT**;
- 4) tereny usług ogólnomiejskich z zabudową mieszkaniową oznaczone symbolem - **U.MN**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych towarzyszących wbudowanych lub wolnostojących oznaczone symbolem – **MN.UT**;
- 6) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem – **US**;
- 7) tereny zieleni solniskowej chronionej – solniska nadmorskie – naturalne zbiorowiska nadmorskie oznaczone symbolem – **ZN**;
- 8) tereny leśne – oznaczone symbolem - **ZL**;

- 9) tereny zieleni izolacyjnej - oznaczone symbolem - **ZI**;
 - 10) kanały wodne o funkcji komunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do akwenu morskich wód wewnętrznych dla celów rekreacji nawodnej oznaczone symbolem - **WS**;
 - 11) drogi wewnętrzne – główne oznaczone symbolem – **1 KDW**;
 - 12) drogi wewnętrzne – drugorzędne oznaczone symbolem – **2 KDW**;
 - 13) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem – **KPJ**;
 - 14) tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV i towarzyszącej infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków oznaczone symbolem – **E**;
 - 15) tereny obsługi drogi, parking samochodów osobowych oznaczone symbolem – **KS**.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:
- 1) na całym obszarze planu obowiązuje rzędna 1,5 m n.p.m. dla obiektów kubaturowych i infrastruktury;
 - 2) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym garaży i pawilonów blaszanych – nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy;
 - 3) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych ścian budynków, z wyłączeniem kondygnacji podziemnych, balkonów, galerii, wykuszów, schodów zewnętrznych - w tym zadaszonych, pod warunkiem, że przekroczenie nie będzie większe niż 1,3 m;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
 - 5) rozwiązania komunikacyjne, w szczególności ciągi komunikacji dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego należy dostosować do warunków poruszenia się osób niepełnosprawnych;
 - 6) ustala się zasadę budowy dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego z drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych;
 - 7) realizacja zabudowy na działce przed jej podziałem zgodnym z planem, wymaga uwzględnienia projektowanego na rysunku planu podziału jako docelowego do lokalizowania nowej zabudowy w takich odległościach od projektowanych granic działek, jak w przypadku obowiązujących i istniejących podziałów;
 - 8) w granicach poszczególnych terenów elementarnych dopuszcza się scalanie działek o pow. do 2000 m², a powyżej podział wtórny może nastąpić w granicach działek o pow. powyżej 3000 m²;
 - 9) ustaloną w przepisach szczegółowych wysokość zabudowy należy przyjmować od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku.
 - 10) południowa część terenów objętych planem leży w obrębie pasa technicznego. Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się wykorzystanie pasa technicznego do innych celów niż ochrona brzegu, a w szczególności do budowy kanału wodnego o funkcji komunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do akwenu morskich wód wewnętrznych dla celów rekreacji nawodnej. Wykonanie kanału wodnego wraz z trwałym zabezpieczeniem skarp powinno być poprzedzone spełnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3 Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej

§ 4.1. Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć gminnych, w zależności od wydajności gminnych ujęć wodnych i możliwości technicznych przesyłu przez gminną sieć wodociągową. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej, dopuszcza się możliwość indywidualnego zaopatrzenia w wodę na zasadach zwykłego korzystania z wód. Ponadto ustala się:
 - a) wewnętrzną sieć wodociągową wraz z urządzeniami - zaprojektować dla całego obszaru planu,
 - b) parametry projektowanej sieci – $\text{Ø } 90 \div 150 \text{ mm}$,
 - c) uwzględnienie nowych studni publicznych, zgodnie z aktualnymi przepisami – poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym – dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej lub z naturalnych zbiorników wodnych i kanałów.

- 2) Odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej, ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Międzywodziu, poprzez istniejący kolektor ściekowy $\text{Ø } 300 - 450 \text{ mm}$ w drodze DW – 102 – poza terenem planu, w zależności od przepustowości oczyszczalni i technicznych możliwości przesyłu ścieków poprzez istniejące kolektory. W przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do gminnej oczyszczalni, dopuszcza się indywidualne możliwości rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej. Ponadto ustala się:
 - a) wewnętrzną sieć kanalizacyjną wraz z urządzeniami - zaprojektować dla całego obszaru planu,
 - b) parametry projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – $\text{Ø } 160 \div 300 \text{ mm}$,
 - c) do czasu realizacji systemu kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) realizacja zbiorników bezodpływowych powinna być poprzedzona spełnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) po zrealizowaniu i uruchomieniu systemu kanalizacji sanitarnej, należy zlikwidować istniejące zbiorniki bezodpływowe na ścieki,
 - f) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

- 3) Odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej zaopatrzonej w urządzenia podczyszczające, ponadto ustala się:
 - a) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami - zaprojektować dla całego obszaru planu,
 - b) parametry projektowanej sieci kanalizacji deszczowej – $\text{Ø } 100 \div 300 \text{ mm}$,
 - c) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej miejscowości oraz dla terenów, gdzie rzędna terenu nie pozwala na grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu lub ich wykorzystanie gospodarcze, po uprzednim podczyszczeniu.

- 4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się wstępne segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach, a następnie wywożenie na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę.
- 5) Istniejące na obszarze planu systemy melioracji szczegółowej w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 6) Elektroenergetyka:
 - a) zasilanie obiektów na obszarze opracowania z planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) odcinki istniejących linii napowietrznych średniego napięcia kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy,
 - c) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
 - d) dopuszcza się z skablowanie istniejącej napowietrznej linii energetycznej 15 kV,
 - e) realizacja przyłączy do sieci możliwa będzie po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych.
- 7) Zaopatrzenie w gaz:
 - a) docelowo zasilanie odbiorców gazem przewodowym średniego ciśnienia, po doprowadzeniu gazu do miejscowości,
 - b) zasilanie poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną – $\varnothing 25 \div 180$ mm,
 - c) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych z ciśnieniem użytkowym,
 - d) ustala się strefę kontrolowaną w pasie nad gazociągami - związaną z dostępem do gazociągów dla służb eksploatacyjnych w oparciu o przepisy szczególne,
 - e) dopuszcza się, przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, stosowanie gazu bezprzewodowego.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło – rozproszony system ogrzewania z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne, nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.
- 9) Telekomunikacja:
 - a) obsługa telekomunikacyjna przez istniejącą centralę telefoniczną w Dziwnowie,
 - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową,
 - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie oraz wykonywanie obiektów łączności publicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdnią oraz przy wykorzystaniu ciągu pieszo-jezdnego.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji ustaleń planu.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 5.1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, należy realizować poprzez:

- 1) siedliska chronione oznaczone na rysunku planu symbolem ZN: słone łąki, brzezina bagienna, torfowisko przejściowe do zachowania w stanie naturalnym, z zakazem niwelacji terenu, wykonywania odwodnień, lokalizowania zabudowy, urządzania zieleni. Na łąkach słonych dopuszcza się ekstensywne użytkowanie pastwiskowe lub łąkarskie;
- 2) na obszarze subatlantyckiego boru sosnowego świeżego i wilgotnego, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL przy zmianie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów wycinkę drzewostanów należy ograniczyć do niezbędnego minimum. Lokalnie występujące rośliny podlegające częściowej ochronie: kruszyna pospolita, turzyca piaskowa, paprotka zwyczajna, bielistka sina, rokit pospolity, nibybrodawkowiec czysty, przy ich usunięciu wprowadza się kompensację przyrodniczą niezbędną dla właściwego funkcjonowania obszaru.
- 3) w obrębie siedlisk roślinnych należy zachować dotychczasowy reżim stosunków wodnych. Przy pracach ziemnych należy zachować przepływ wód i ich podsiąkanie poprzez systemy przepustów i drenów;
- 4) przy urządzeniu terenów zieleni zachować skład rodzimej dendroflory jak: sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata omszona i dąb szypułkowy. Zakaz wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin, a w szczególności: róży pomarszczonej, czeremchy amerykańskiej, świdośliwy, dębu czerwonego, robini grochodrzewów. Przy nasadzeniu zieleni stosować w podszyciu: jałowiec pospolity, kruszynę zwyczajną, jarzębinę pospolitą, a z zieleni niskiej: wrzos zwyczajny, trawy śmiałka pociętego, mietlicy pospolitej, kostrzewy czerwonej, kostrzewy owczej, szczotliczy siwej;
- 5) na terenie o symbolu 32 ZN należy wprowadzić czynną ochronę środowiska polegającą na: budowie ścieżek ekologicznych, przywróceniu ekstensywnego wypasu zwierząt lub w ostateczności utrzymać koszenie trzciny z wyłączeniem miesięcy od marca do listopada. Zakaz koszenia i wypasu zwierząt obowiązuje w pasie brzegowym Zalewu Kamieńskiego – pas techniczny morskich wód wewnętrznych;
- 6) dla utrzymania szaty roślinnej typowej dla krajobrazu nadmorskiego i różnorodności biocenotycznej wprowadza się zakaz niwelacji terenu w granicach kompleksów leśnych z wyjątkiem:
 - a) właściwego urządzenia ciągów komunikacyjnych z zachowaniem przepustów w obniżeniach terenowych,
 - b) terenów bezpośrednio przeznaczonych pod zabudowę kubaturową, wynikającą z wymogów przeciwpowodziowych. Ustala się rzędna minimalną posadowienia budynków 1,5 m n.p.m.;
- 7) dla utrzymania szaty roślinnej typowej dla krajobrazu nadmorskiego wprowadza się zakaz grodzenia terenów pomiędzy poszczególnymi działkami i terenów tylnych działek przylegających do powierzchni leśnych;
- 8) dla całego obszaru planu położonego na terenie specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Zalew Kamieński i Dziwna (kod: PLB 320011) oraz na terenie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 (kod: PLH 320018) Ujście Odry i Zalew Szczeciński zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny

sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. W szczególności dotyczy to roślinności słonolubnej. Realizacja inwestycji na obszarze planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227; z późniejszymi zmianami);

- 9) część obszaru objętego planem jest zagrożona powodzią – uwzględniając wyniesienie terenu nad poziomem morza, ustala się rzędną posadowienia budynków i wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej w tym dróg na wysokości 1,5 m n.p.m.;
- 10) na obszarach wydzielonych działek dopuszcza się realizację oczek wodnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) cały teren planu leży w pasie ochronnym a jego południowe partie w obrębie pasa technicznego brzegu wewnętrznych wód morskich i jest zaliczony z mocy aktualnie obowiązującego prawa do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 12) wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z obszaru morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego, nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen.
- 13) W obrębie głównych dróg wewnętrznych IKDW – zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się przepusty pod drogami i ścieżki wędrówki dla zwierząt – łączące poszczególne obszary terenów ZN i ZL. Przepusty należy realizować zgodnie z obowiązującymi normami w tym zakresie, po ich wydzieleniu zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
 - 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
 - 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa stałe i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
 - 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy.

Dział II
Przepisy szczegółowe
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 7aMN, 14 MN, 15 MN, 22 MN, 23 MN, 29 MN i 29aMN o pow. łącznej 15,92 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych wbudowanych.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lokalizowana w oparciu o wyznaczone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego na funkcję usługową w wielkości określonej przepisami prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych lub odrębnych obiektów, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - d) zasada usytuowania kalenicy głównej – prostopadle lub równolegle do frontu działki – dla zabudowy zlokalizowanych na terenach leśnych,
 - e) możliwość realizacji oczek wodnych zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 § 5.1 pkt10.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla wszystkich terenów elementarnych nieprzekraczające linie zabudowy od dróg i ciągów pieszo-jezdnych wynoszą 6,0 m. Ustalone linie zabudowy mierzy się od linii rozgraniczających tereny elementarne dróg.
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25 % powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,5 m do kalenicy i nie może przekraczać wysokości istniejących drzewostanów,
 - e) druga kondygnacja w poddaszu, przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej – 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 1,5 m n.p.m.,
 - g) dachy głównych brył budynków dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe o kącie nachylenia połaci głównych w przedziale od 35° do 45°.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony ciągów komunikacyjnych zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu,
 - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - d) maksymalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej do 5000,0 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – na granicy z przylegającą działką drogową – 25,0 m;
 - f) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi dróg wynosi 70° - 90°.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa terenów z dróg wewnętrznych 1 KDW i 2KDW,
 - b) miejsca parkingowe na potrzeby własne należy zabezpieczyć w granicach własnej działki, w ilości minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych na własnym terenie,
 - c) dla usług wbudowanych ustala się 2 miejsca parkingowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
 - b) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) dotychczasowy sposób użytkowania terenów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu.
- 11) Wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN.U.UT**, **1aMN.U.UT** i **2MN.U.UT** o pow. 6,56 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi, zabudowa pensjonatowa w tym usługi gastronomiczne, hotele.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku na funkcje usługowe, w tym usługi gastronomiczne zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiektów dobudowanych lub jako odrębne obiekty, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - d) dopuszcza się inne obiekty kubaturowe i małej architektury służące potrzebom rekreacji i usług ogólnodostępnych,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od skrajnej linii jezdni drogi DW 102 – poza granicami planu i 10,0 m od linii regulujących obowiązkowe linie zabudowy od dróg wewnętrznych 1 KDW i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od dróg 2KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25 % powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – powyżej 50 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie do 12,0 m do kalenicy i nie może przekraczać wysokości istniejących drzewostanów,
 - e) maksymalna wysokość ścianki kolankowej 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 1,5 m n.p.m.,
 - g) połacie głównych dachów wielospadowych, dwuspadowe lub mansardowe o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego: wg ustaleń

- rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się na terenie własnej działki wydzielenie zatok parkingowych,
 - b) dla obiektów usługowych jedno miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni usług, 1 miejsce parkingowe na 1 pokój mieszkalny.
 - 7) Zasady scalania i podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych linii rozgraniczających,
 - b) podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu,
 - c) minimalna powierzchnia działki 1000 m², minimalny front działki 25,0 m,
 - d) maksymalna powierzchnia działki do 2000-5000m²,
 - e) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi dróg wynosi 90°.
 - 8) Zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych 1KDW
 - a) ustala się minimum 2 miejsca parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla usług wbudowanych lub wolnostojących 2 miejsca parkingowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla zabudowy pensjonatowej, hoteli minimum jedno miejsce parkingowe na 1 pokój hotelowy.
 - 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
 - 10) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnie z ustaleniami planu.
 - 11) Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przy zbyciu nieruchomości ustala się w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 UT, 12 UT, 13 UT, 17 UT, 18 UT, 19 UT, 20 UT, 21 UT** o pow. 10,81 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa pensjonatowa i zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem funkcji usługowych towarzyszących wbudowanych i wolnostojących.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku na funkcje usługowe, w tym usługi gastronomiczne zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się mieszkanie dla właściciela o wielkości do 25 % powierzchni całkowitej budynku,
 - d) dopuszcza się realizację garaży jako obiektów dobudowanych lub jako odrębne obiekty, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - e) dopuszcza się inne obiekty kubaturowe i małej architektury służące potrzebom rekreacji,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 20 % powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – powyżej 60 % powierzchni działki,

- d) wysokość zabudowy – maksymalnie do 8,5 m do kalenicy i nie może przekraczać wysokości istniejących drzewostanów,
 - e) maksymalna wysokość ścianki kolankowej 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 1,5 m n.p.m.,
- dachy budynków głównych wielospadowe, dwuspadowe lub mansardowe o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
 - 5) Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego: wg ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały.
 - 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
 - a) od strony ciągów komunikacyjnych zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i zakaz grodzienia wewnętrznego działek i od strony zespołów leśnych,
 - b) dopuszcza się na terenie własnej działki wydzielenie zatok parkingowych.
 - 7) Zasady scalania i podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych linii rozgraniczających,
 - b) podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu,
 - c) minimalna powierzchnia działki 1000 m², minimalny front działki 25,0 m,
 - d) maksymalna powierzchnia działki do 5000 m²,
 - e) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi dróg wynosi 90°.
 - 8) Zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW.
 - a) ustala się 1 miejsce parkingowe na jeden pokój usług turystycznych,
 - b) ustala się dla funkcji usługowych 2 miejsca parkingowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży.
 - 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
 - 10) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnie z ustaleniami planu.
 - 11) Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przy zbyciu nieruchomości ustala się w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **3 MN.UT, 9 MN.UT, 10 MN.UT, 11 MN.UT** o pow. łącznej 8,11 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług turystycznych wbudowanych lub wolnostojących.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lokalizowana w oparciu o wyznaczone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego na usługi turystyczne i garaże jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - c) poza wbudowanymi dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych lub odrębnych obiektów, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów

- i wskaźników,
- d) zasada usytuowania kalenicy głównej – prostopadle do frontu działki,
- e) możliwość realizacji oczek wodnych zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 § 5.1 pkt.10.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy wynoszą:
 - dla terenu elementarnego 3MN.UT – wynoszą 6,0 m od dróg 1 KDW i 2 KDW, a od drogi DW – 102 wynosi 20,0 m,
 - dla terenów elementarnych 9MN.UT, 10MN.UT i 11MN.UT wyznacza się obowiązujące linie zabudowy w odległości 10,0 m od dróg 1KDW i 2KDW, linie te wyznaczają fronty działek; dla poboczy tych działek od dróg 1KDW i 2KDW wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0m;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25 % powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,5 m do kalenicy i nie może przekraczać wysokości istniejących drzewostanów,
 - e) druga kondygnacja w poddaszu, przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej – 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 1,5 m n.p.m.,
 - g) dachy głównych brył budynków symetryczne, dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe o kącie nachylenia połaci głównych w przedziale od 35° do 45°, główne kalenice budynków należy sytuować prostopadle do kierunku północ-południe.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony ciągów komunikacyjnych zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i realizować ustalenia rozdziału 4 § 5.1 pkt 7.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu:
- g) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - h) podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - j) maksymalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej do 5000,0 m²,
 - k) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – na granicy z przylegającą działką drogową – 25,0 m;
 - l) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi dróg wynosi 90°.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenów z dróg wewnętrznych 1 KDW i 2KDW,
 - b) miejsca parkingowe na potrzeby własne należy zabezpieczyć w granicach własnej działki, w ilości minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych na własnym terenie,
 - c) ustala się dla usług turystycznych jedno miejsce parkingowe na 1 pokój.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
 - b) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- a) dotychczasowy sposób rolniczego użytkowania terenów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu.
- 11) Wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **1KS**, o pow. łączne 0,02 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: 1KS – parking dla samochodów osobowych.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz grodzenia posesji elementami betonowymi,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni terenu.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 §5.1 i 2 niniejszej uchwały.
- 6) Zasady scalania i podziału terenu:
 - a) zakaz podziału na działki.
- 7) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z dróg wewnętrznych: 1 KDW i 2KDW.
- 8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dotychczasowy sposób rolniczego użytkowania terenów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu.
- 10) Wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **16 US i 24 US** o pow. łącznej 0,68 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług sportu i rekreacji.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) tereny ogólnodostępne,
 - b) zakaz zabudowy w odległości w pasie 5,0 m od brzegu kanałów oznaczonych symbolami WS,
 - c) tereny boisk sportowych, place zabaw i rekreacji należy realizować zgodnie z obowiązującymi normatywami,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej wyłącznie z obsługą urządzeń rekreacyjno-sportowych,
- 3) Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie nieprzekraczalne zabudowy dla terenów elementarnych 16US i 24US

- wynoszą 6,0 m; w części zachodniej, teren 24US – linii nie wyznacza się – zakaz zabudowy kubaturowej;
- b) wysokość budynków nie może przekraczać 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy i nie może przekraczać wysokości istniejących drzewostanów,
- c) wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 5,0 m,
- d) dachy głównych brył budynków symetryczne, dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe o kącie nachylenia połąci głównych w przedziale od 25° do 45°
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20 % powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70 % powierzchni działki.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: wg ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - b) możliwość wycinki krzewów - kruszyny pospolitej, podlegającej częściowej ochronie, po uzyskaniu zezwolenia odpowiednich władz,
 - c) zachowanie dotychczasowego reżimu wodnego, przy urządzaniu terenu należy zachować skład rodzimej dendroflory: sosna, zwyczajna, brzoza brodawkowa i inna roślinność rodzima.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału terenu.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenów 16US z drogi wewnętrznej 2 KDW,
 - b) połączenie terenu 24US z drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - c) w granicach każdego terenu zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, w ilości minimum 10 stanowisk.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej – według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
- 10) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystywania zgodnie z ustaleniami planu.
- 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **1 U.MN** i **2U.MN** o pow. łącznej 0,89 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi ogólnomiejskie z zabudową mieszkaniową, w tym budynki użyteczności publicznej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie istniejącej roślinności w stanie naturalnym:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub kompleks usługowo – mieszkaniowy zlokalizowany w oparciu o wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi DW-102 – 20,0m, od drogi 1KDW i 2KDW – 6,0m.
 - b) rozwiązania techniczne zabudowy powinny uwzględniać oddziaływanie drogi wojewódzkiej DW – 102,
 - c) zakaz gromadzenia posesji elementami betonowymi.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu elementarnego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy niższa niż wysokość drzewostanów, do 12 m,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu,
 - d) dachy głównych brył budynków symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 35-45°,
 - e) główne kalenice budynków należy sytuować prostopadle do kierunku północ-południe.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
 - 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: wg ustaleń rozdziału 4 § 5.1 i 2 niniejszej uchwały.
 - 6) Zasady scalania i podziału terenu:
 - a) dopuszcza się wtórny podział na działki,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej -1000,0m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej -na granicy z przylegającą działką drogową – 20,0m,
 - d) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi drogi 70-90°.
 - 7) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,
 - b) miejsca parkingowe na potrzeby własne należy zabezpieczyć w granicach własnej działki, w ilości niezbędnej zabezpieczającej funkcjonowanie usług – 2 miejsca na każde 30 m² sprzedaży,
 - c) ustala się dla budynków użyteczności publicznej minimum 10 miejsc parkingowych.
 - 8) Zasady obsługi zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
 - b) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
 - 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dotychczasowy sposób rolniczego użytkowania terenów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu.
 - 10) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 20% wzrostu wartości nieruchomości.

8. Na terenie znaczonej na rysunku planu symbolami **32 ZN i 33 ZN** o pow. łącznej 41,34 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zieleń solniskowa chroniona – solniska nadmorskie – naturalne zbiorowiska nadmorskie.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie istniejącej roślinności w stanie naturalnym:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - b) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń planu ochrony obszaru NATURA 2000, rozdział 4 § 5.1.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy kubaturowej.

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Ochrona środowiska, przyrody: wg ustaleń rozdziału 4 §5.1 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie przestrzeni publicznych:
 - a) teren dostępny do wykonywania zadań związanych z ochroną siedlisk roślinnych;
 - b) teren dostępny do badań naukowych;
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżek dydaktycznych i punktów obserwacji.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału terenu.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej – nie występuje.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania – ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu – łąki o ekstensywnym użytkowaniu.
- 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10% wzrostu wartości nieruchomości.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **30 ZL, 31 ZL, 34 ZL, 35 ZL, 36 ZL i 37 ZL** o pow. łącznej 18,39 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: leśne zbiorowiska nadmorskie subatlantyckiego boru świeżego i wilgotnego.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie istniejącej roślinności w stanie naturalnym:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń planu ochrony obszaru NATURA 2000, rozdział 4 § 5.1.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Ochrona środowiska, przyrody: wg ustaleń rozdziału 4 §5.1 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie przestrzeni publicznych:
 - a) teren dostępny do wykonywania zadań związanych z ochroną siedlisk roślinnych;
 - b) teren dostępny do badań naukowych;
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżek dydaktycznych i punktów obserwacji.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału terenu.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW i ciągów pieszo-jezdnymi 1 KPJ oraz poprzez przepusty dla zwierząt. Budowa ciągu pieszo-jezdnego przez obszar lasu wymaga uwzględnienia budowy urządzeń umożliwiający swobodny przepływ wód gruntowych i powierzchniowych oraz przepustu dla zwierząt.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej – zakaz wprowadzania infrastruktury technicznej.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania – ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu – zgodnie z operatem urządzeniowo-leśnym.
- 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **ZI** o pow. łącznej 0,39 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zielen izolacyjna od drogi wojewódzkiej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie istniejącej roślinności w stanie naturalnym:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń planu rozdział 4 § 5.1.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
 - b) ustala się 90 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu elementarnego;
 - c) szerokość pasa zieleni 3,0 m.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Ochrona środowiska, przyrody: wg ustaleń ogólnych rozdziału 4 §5.1 niniejszej uchwały
- 6) Wymagania w zakresie przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału terenu.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW;
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.
- 9) Zasady obsługi inżynierskiej – dopuszcza się przejście przez tereny liniowej infrastruktury technicznej.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania – ustala się dotychczasowy sposób użytkowania tereny – łąki o ekstensywnym użytkowaniu.
- 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **34 WS i 35 WS** o pow. łącznej 0,59 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: budowa kanału wodnego o funkcji komunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do akwenu morskich wód wewnętrznych dla celów rekreacji nawodnej. Funkcje tego kanału nie mogą utrudniać ochrony przed powodzią.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachować ogólną dostępność do kanałów w pasie o szerokości min. 5,0 m z jednej strony rowu,
 - b) zbocza i obrzeża ogólnodostępne – zakaz grodzenia,
 - c) konieczne jest trwale umocnienie brzegów kanału
 - d) projektuje się połączenie kanału wodnego z wodami Zalewu Kamieńskiego poprzez pas techniczny brzegu morskich wód wewnętrznych. Budowa kanału nie może powodować utrudnień w ochronie przed powodzią.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) kanał wodny o symbolu 34 WS o parametrach 16,0 m w liniach rozgraniczających w tym lustro wodne 12,0 ÷ 14,0 m szerokości,
 - b) kanał wodny o symbolu 35 WS o parametrach 12,0 m szerokości w tym lustro wodne 8,0 ÷ 10,0 m szerokości,
 - c) ustala się projektowane połączenie kanału o symbolu 34 WS z kanałem o symbolu 35 WS.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie

- występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
 - a) kanały wodne o funkcji komunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do akwenu morskich wód wewnętrznych dla celów rekreacji nawodnej położone na obszarze zieleni naturalnej o symbolu 32ZN i 33ZN,
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 4 niniejszej uchwały.
 - 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej: - tereny ogólnodostępne.
 - 7) Zasady scalania i podziału terenu: obowiązuje zakaz podziału.
 - 8) Zasady obsługi komunikacyjnej z drogi 1KDW oraz poprzez tereny 24 US.
 - 9) Zasada obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację przepustów i, kładek, mostków nad lustrem wody.
 - 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: łąki o ekstensywnym użytkowaniu.
 - 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.
12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDW** o pow. 4,67 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne – główne.
 - 2) Zasady kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się możliwość zachowania zieleni istniejącej.
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni utwardzonej – 6,0 m,
 - c) ustala się chodniki po obu stronach jezdni o szerokości po 2,0 m,
 - d) ustala się ścieżkę rowerową o szerokości 2,0 m.
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
 - 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 4 niniejszej uchwały, a w szczególności § 5.1 pkt.6 i 13.
 - 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren.
 - 8) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów przyległych,
 - b) dostęp do drogi publicznej DW, przylegającej od północy do granic terenu poprzez drogi 1KDW według oznaczenia na rysunku planu,
 - c) w obrębie dróg 1KDW – wyznacza się 4 przepusty dla zwierząt – według oznaczeń na rysunku planu.
 - 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) projektowane sieci według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
 - 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: użytkowanie rolnicze bez możliwości zabudowy.
 - 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej

opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDW** o pow. 2,44 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne – drugorzędne.
 - 2) Zasady kształtowania ładu: dopuszcza się możliwość zachowania zieleni istniejącej.
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi należy wydzielić teren o szerokości 2,0 m pod chodniki oraz ścieżki rowerowe,
 - d) dopuszcza się możliwość zachowania zieleni istniejącej,
 - e) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu według zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z rozdziałem 4 §5.1 pkt 13.
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
 - 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 4 niniejszej uchwały.
 - 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - b) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
 - c) zakaz wykonywania ogrodzeń, a w szczególności prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren.
 - 8) Zasady obsługi komunikacyjnej włączenie się do sieci dróg głównych o symbolu 1 KDW.
 - 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) projektowane sieci według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
 - 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie rolnicze bez możliwości zabudowy.
 - 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **1 KPJ**, o pow. łącznej 0,08 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny.
- 2) Zasady kształtowania ładu przestrzennego: – elementy wymagające ustalenia nie występują.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) 1 KPJ szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - b) dopuszcza się możliwość zachowania zieleni istniejącej.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,

- b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej: włączenie do dróg wewnętrznych 2KDW, ustala się wykonanie przepustów dla przepływu wód i przejść dla zwierząt.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) projektowane sieci według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.
- 11) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami E o pow. łącznej 0,10 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV i towarzyszącej infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej – wysokość zabudowy zróżnicowana;
 - b) dopuszcza się stację słupową lub kontenerową o pow. zabudowy maks.– 16,0 m²,
 - c) całość zabudowy wykonać zgodnie z 4 §5.1 pkt 9,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją – zieleni wewnętrzna naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
 - e) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń do kanalizacji zgodnie rozdziałem 4 §5.1 pkt 9.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały
- 6) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) wyгородzenie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 7) Zasady scalania i podziału terenu: dopuszcza się podział po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pod urządzenia energetyczne i wodno-kanalizacyjne.
- 8) Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej 1KDW.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie z istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, biegnącej w północnej części terenu planu.
- 10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: użytkowanie dotychczasowe z zakazem zabudowy nie związanej z ustaloną w planie funkcją terenu.
- 11) Wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

Dział III Przepisy końcowe

§ 7. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości. Wartość stawki procentowej ustala się odrębnie dla każdego z terenów funkcjonalnych w przepisach szczegółowych.

§ 8. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, określony dla poszczególnych terenów odrębnie w przepisach szczegółowych.

§ 9. Grunty leśne o łącznej powierzchni 53,70 ha, w tym: Ls VI 37,33 ha, przeznacza się niniejszą uchwałą na cele nieleśne zgodnie z decyzją nr WRiOŚ-IV-EN-6140-18/09 z dnia 30 marca 2010r. i ustala się funkcje w niej określone.

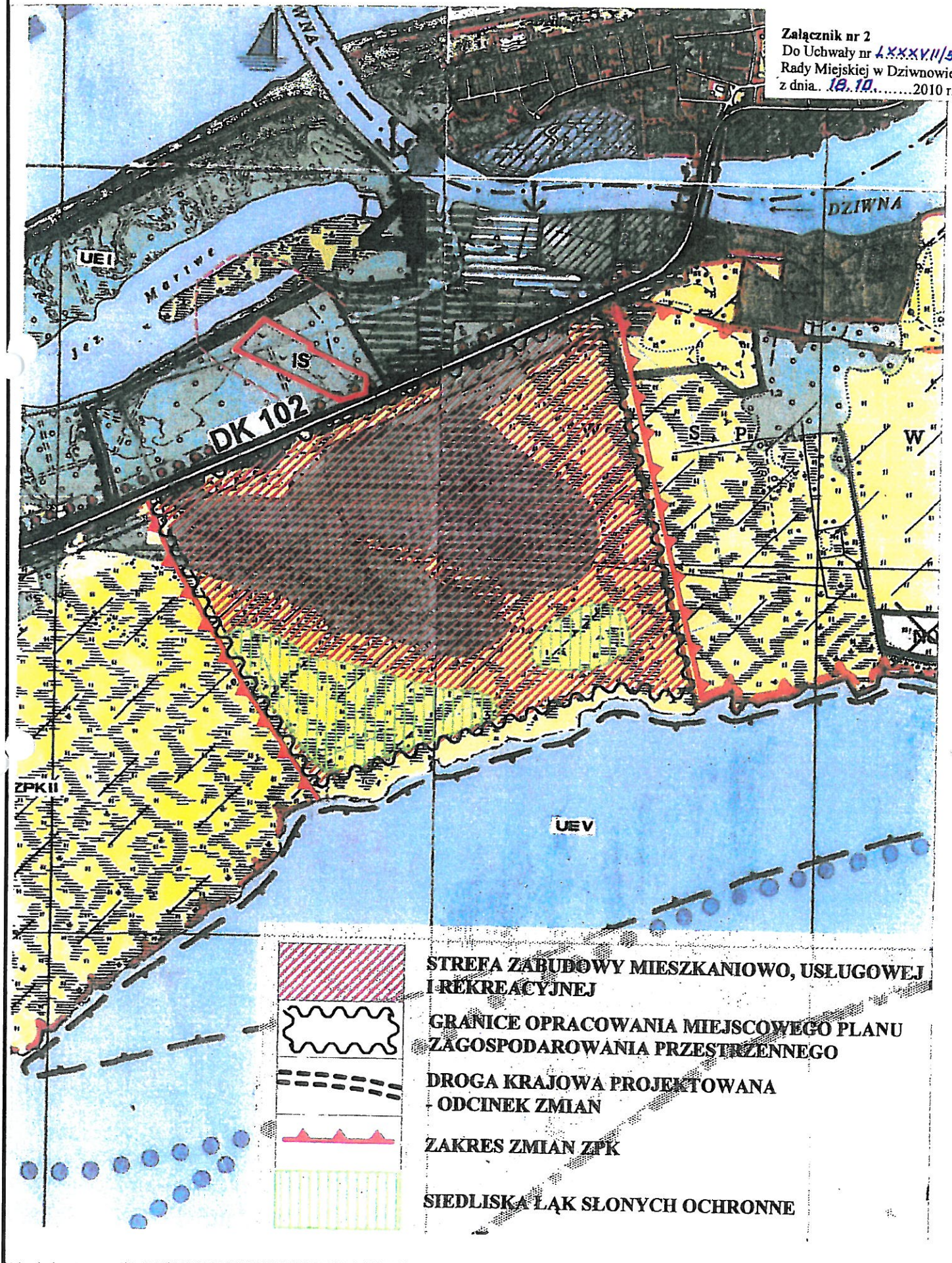
§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

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


Przewodniczący Rady
Marek Lisowski

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW
UCHWAŁA NR LXXIII/408/2009 RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE Z DNIA 16 LISTOPADA 2009r.

Załącznik nr 2
Do Uchwały nr *LXXXV.11/540*
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia *18.10.*.....2010 r.



**Załącznik nr 3
Do Uchwały
Nr LXXXVII/540/2010
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 18 października 2010 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996.) Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obręb Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19 z przeznaczeniem terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z zachowaniem zespołów roślinnych podlegających ochronie prawnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 15 czerwca 2010 r. do 13 lipca 2010 r. oraz w ciągu kolejnych 14 dni, tj. do dnia 27 lipca 2010 r. - żadna uwaga nie wpłynęła. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik nr 4
Do Uchwały
Nr LXXXVII/540/2010
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 18 października 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996); art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 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, Nr 167, poz. 1759; 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) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240; z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 123, poz. 835, Nr 96, poz. 620) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

§1. Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obręb Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19 z przeznaczeniem terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z zachowaniem zespołów roślinnych podlegających ochronie prawnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń inwestora i planuje się ich finansowanie ze środków pozabudżetowych. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć gminnych, w zależności od wydajności gminnych ujęć wodnych i możliwości technicznych przesyłu przez gminną sieć wodociągową. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej, dopuszcza się możliwość indywidualnego zaopatrzenia w wodę na zasadach zwykłego korzystania z wód.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów,
część obrębu Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8,
757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19

Wykonując zapis uchwały Nr XXVI/146/2008 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w części obrębu Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19, gmina Dziwnów, działając 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 późn. zm.) dającego Radzie Miejskiej wyłączność w kwestii uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z późn. zm.) nakładają na Burmistrza obowiązek przedłożenia Radzie Miejskiej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wraz z wymaganymi dokumentami celem uchwalenia.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy ustawy i określone procedury związane z realizacją sporządzania planu ustalono i stwierdzono, iż projekt planu jest zgodny z zapisem obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, na potwierdzenie czego wyrys ze wskazanego studium wraz z wniesionym obszarem planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały uchwalającej plan.

Procedura planu miejscowego była zgodna z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi planów miejscowych szczególnie w fazie opiniowania i uzgadniania planu w którym teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z zachowaniem zespołów roślinnych podlegających ochronie prawnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

W skład projektu planu weszły załączniki wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy.

W trakcie wyłożenia projektu planu, oraz prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do wyłożonego projektu planu.

Teren objęty planem w całości leży na wyspie Wolin, w jej skrajnie wschodniej części, pomiędzy drogą krajową Dziwnów – Międzyzdroje (DW nr 102) na północy, a brzegiem Zalewu Kamieńskiego stanowiącym jego granicę południową. Obszar ten, położony w gminie Dziwnów, w części obrębu ewidencyjnego Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19 o łącznej powierzchni 110.99 ha, stanowi wyłącznie własność prywatną. Na wschodzie teren przylega do obszarów zainwestowanych, a na zachodzie występuje kontynuacja obszaru zalesionego.

Ponieważ od strony północnej (od strony morza) teren opracowania przylega do zamkniętego terenu wojskowego, a od pozostałych stron sąsiaduje z niedostępnymi szuwarami – pełna obsługa i kontakt z otoczeniem będzie realizowany przez istniejącą poza obszarem planu drogę wojewódzką nr 102 relacji Międzyzdroje – Dziwnów, stanowiącą jego północną granicę. W drodze DW Nr 102 (poza obszarem planu) zlokalizowana jest zbiorcza sieć wodociągowa \varnothing 150 ÷ 225 mm oraz kolektor ściekowy \varnothing 300 ÷ 450 mm. Ponadto na terenie planu istnieje system melioracyjny. Przez teren planu przechodzą odcinki napowietrznej linii średniego napięcia 15kV oraz sieć

telefoniczna (w drodze nr 102). Obsługa komunikacyjna poszczególnych działek na obszarze objętym planem będzie realizowana poprzez nowoprojektowaną sieć dróg wewnętrznych –głównych i drugorzędnych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

Aktualnie obszar opracowania jest terenem niezainwestowanym. Nie jest on również użytkowany rolniczo. Blisko 50 % zajmują lasy, a pozostałą część zbiorowiska otwarte na nieużytkach.

Przedmiotem planu jest zagospodarowanie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z zachowaniem zespołów roślinnych podlegających ochronie prawnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu obejmują:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – MN (pow. 15,92ha);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi, zabudowa pensjonatowa w tym usługi gastronomiczne o symbolu – MN.U.UT (pow. 6,56ha);
- 3) tereny usług turystycznych - zabudowa pensjonatowa i zabudowy mieszkaniowej rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem funkcji usługowych towarzyszących wolnostojących i wbudowanych o symbolu – UT (pow. 10,81ha);
- 4) tereny usług ogólnomiejskich z zabudową mieszkaniową o symbol - U.MN (pow. 0,89ha);
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych towarzyszących wbudowanych lub wolnostojących o symbolu – MN.UT(pow. 8,11ha);
- 6) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji o symbolu – US (pow. 0,68ha);
- 7) tereny zieleni solniskowej chronionej – solniska nadmorskie – naturalne zbiorowiska nadmorskie o symbolu – ZN (pow. 41,34ha);
- 8) tereny leśne o symbolu - ZL (pow. 18,39ha);
- 9) tereny zieleni izolacyjnej o symbolu - ZI (pow. 0,39ha);
- 10) kanały wodne o funkcji komunikacyjnej, umożliwiającej dostęp do akwenu morskich wód wewnętrznych dla celów rekreacji nawodnej o symbolu – WS (pow. 0,59ha);
- 11) drogi wewnętrzne – główne o symbolu – 1 KDW (pow. 4,67ha);
- 12) drogi wewnętrzne – drugorzędne o symbolu – 2 KDW (pow. 2,44ha);
- 13) ciąg pieszo - jezdny o symbolu – KPJ (pow. 0,08ha);
- 14) tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV i towarzyszącej infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków o symbolu – E (pow. 0,10ha);
- 15) tereny obsługi drogi, parking samochodów osobowych o symbolu – KS (pow. 0,02ha);

Z przeprowadzonej analizy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, że przychody gminy z tytułu uchwalenia planu nie tylko zrównoważą wydatki związane z jego uchwaleniem, ale wielokrotnie go przewyższą. Średniorocznie prognozuje się dochody na poziomie od 870.000 zł do 1.000.000 zł po zainwestowaniu terenu. Szczegółowa analiza wskazuje, że w okresie 10 lat w ujęciu statycznym przychody gminy wzrosną o ok. 10,5 mln zł, zaś w ujęciu dynamicznym wzrost przychodów wyniesie ok. 8,7 mln zł. Analiza skutków finansowych jednoznacznie wykazuje, że uchwalenie planu wpłynie na znaczący wzrost dochodów gminy z tego obszaru.

W prognozie założono, iż może zaistnieć podstawa do poboru:

- opłaty planistycznej,
- podatku od czynności cywilno-prawnych z tytułu sprzedaży gruntów,
- opłaty adiacenckiej z tytułu podziału gruntu,
- odszkodowania za wyrąb drzewostanu,
- wzrostu podatku od nieruchomości.

Nie przewiduje się natomiast dochodów z tytułu:

- sprzedaży gruntów gminnych,
- opłaty za użytkowanie wieczyste,
- czynszu dzierżawnego.

Ponadto stwierdza się, że:

1. Ze względu na brak wpływu planu na spadek wartości nieruchomości nie ma podstaw do wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi.
2. Gmina poniesie wyłącznie standartowe koszty związane z procedurą uchwalania planu w zakresie czynności formalno-prawnych.
3. W zakresie publicznej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej gmina nie poniesie żadnych wydatków.
4. Koszty budowy wewnętrznej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej na obszarze planu poniosą właściciele nieruchomości (inwestor). Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć gminnych, w zależności od wydajności gminnych ujęć wodnych i możliwości technicznych przesyłu przez gminną sieć wodociagową. W przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej, dopuszcza się możliwość indywidualnego zaopatrzenia w wodę na zasadach zwykłego korzystania z wód.
5. Koszty budowy wewnętrznej infrastruktury komunikacyjnej na obszarze planu poniosą właściciele nieruchomości (inwestor).
6. Koszty inwestycji w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych poniesie przedsiębiorstwo energetyczne, zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne lub/i właściciele nieruchomości.
7. Zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne koszty inwestycji w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej poniesie przedsiębiorstwo energetyczne lub/i właściciele nieruchomości.
8. Koszty rozbudowy sieci telekomunikacyjnej poniesie przedsiębiorstwo telekomunikacyjne lub/i właściciel nieruchomości.
9. Koszty związane z zagospodarowaniem i utrzymaniem terenów usług sportowych – koszty poniesie właściciel nieruchomości (inwestor).
10. Wszelkie koszty związane z realizacją inwestycji z zabudowy mieszkaniowej poniesie właściciel nieruchomości (inwestor).

Przeprowadzone kalkulacje kosztów i przychodów ilustrują wynik przedsięwzięcia inwestycyjnego, które przyniesie gminie znaczne dochody, czyli z ekonomicznego punktu widzenia jest akceptowalny. W związku z powyższym projekt planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dziwnów z punktu widzenia efektywności ekonomicznej kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Miejskiej.

Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb niniejszej prognozy skutków finansowych planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dziwnów – analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, część obrębu Międzywodzie działki nr 874/1÷874/4, 757/3÷757/6, 757/8, 757/12÷757/13 oraz 757/16÷757/19 został przedstawiony do uchwalenia.

Niniejsza uchwała, po przyjęciu jej przez Radę Miejską w Dziwnowie oraz publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego kończy procedurę planistyczną związaną ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.