

Uchwała Nr X/152/2011
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmującego teren położony w miejscowości Dziwnówek pomiędzy: ul. Wolności, ul. 1-Maja, a granicą obrębu Dziwnówek.

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, Nr 40, poz. 230) 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, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/83/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w miejscowości Dziwnówek, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/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 gminy Dziwnów, obejmujący teren położony w miejscowości Dziwnówek pomiędzy: ul. Wolności, ul. 1-Maja, a granicą obrębu Dziwnówek, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 7,04 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego 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 niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod rozwój zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej z usługami towarzyszącymi.

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 terenu.

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

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

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady podziału terenu,
 - d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska,
 - e) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) ustalenia komunikacyjne,
 - g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;
- 3) tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia grupowane są w jedną „kartę terenu”.

4. W obrębie terenu elementarnego występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) położenia na obszarze górniczym „Dziwnówek”, ustanowionym dla ujęcia wód leczniczych;
- 2) położenia na obszarze ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska w Kamieniu Pomorskim;
- 3) położenia na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, stanowiącego jednocześnie obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;

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

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

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

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne max. 2-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% jej szerokości; linia stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy innych budynków na działce;
- 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, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
 - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku;
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także sztucznych oczek wodnych;
- 4) wysokość zabudowy – wysokość liczoną od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
 - 5) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci głównych;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych powierzchni utwardzonych będących dojazdami i miejscami postojowymi pojazdów.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) UTp - usługi turystyczne - zabudowa pensjonatowa;
- 2) UTw - usługi turystyczne - zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
- 3) UTr - usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 4) ZP,U - skwer zieleni z zabudową usługową;
- 5) KDW - drogi wewnętrzne;
- 6) IT - tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Na terenach działek usług turystycznych - zabudowy pensjonatowej, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, i w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych, o następujących parametrach:

- a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci 35÷45°.

2. Dopuszcza się dobudowane garaże do budynków zabudowy pensjonatowej, z dachem płaskim wykorzystanym jako taras 2-giej kondygnacji.

3. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

- 1) zakaz wycinki drzewostanu nie kolidującego z zabudową trwałą i niezbędnymi wjazdami;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 3) na terenach parcel dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 5) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych samodzielnych, wolnostojących lub wbudowanych reklam,
 - b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej oraz jako wolnostojące przed budynkiem.

§ 6. Ustala się zasady podziału terenu.

1. Dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów na działki, z koniecznym poszerzeniem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych do szerokości określonych w ustaleniach szczegółowych - wg zasady oznaczonej na rysunku planu.

2. Ustala się zakaz wtórnych podziałów istniejących działek w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę i wydzieleni wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Dopuszcza się łączenie działek i ich wtórny podział na parcele większe niż działki pierwotne – wg zasady oznaczonej na rysunku planu.

4. W przypadku realizacji inwestycji na kilku działkach dopuszcza się ich łączenie.

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

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

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska.

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

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

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

4. W zagospodarowaniu działek oraz w liniach rozgraniczających dróg ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem kolidującego z zabudową, ciągami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu poszczególnych działek ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów.

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie projektowanych terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych poprzez gminne drogi publiczne, stanowiące granice opracowania - ul. 1-go Maja i ul. Wolności.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 lokal w budynku pensjonatowym i rekreacyjno-wypoczynkowym,
- b) 2 miejsca postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej.

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

1. Zaopatrzenie w wodę.

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociagową z ujęcia w Strzeżewie poprzez projektowaną do rozbudowy stację uzdatniania (poza obszarem opracowania), z rozprowadzeniem istniejącą i projektowaną wewnętrzną siecią wodociagową;

2) sieć wodociagową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;

4) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociagowej;

5) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu, poprzez projektowaną do rozbudowy główną przepompownię w Dziwnówku (poza obszarem opracowania) istniejącym i projektowanym systemem wewnętrznej kanalizacji sanitarnej;

2) sieci kanalizacyjne prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą inne średnice i materiały;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających dróg.

3. Odprowadzenie wód opadowych.

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych istniejącym i projektowanym systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej do planowanego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, uwzględniającą inne średnice i materiały;
- 4) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych w grunt poprzez studnie chłonne; rozprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki.

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

5. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 3) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w liniach ogrodzenia - własności poszczególnych nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) dla obiektów istniejących i projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, inne), z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych - zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła;
- 2) istniejąca na obszarze opracowania planu sieć ciepłownicza do likwidacji.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania;
- 2) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV lokalizowaną w drodze 01 KDW i 04 KDW;
- 3) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

8. Telekomunikacja.

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez centralę telefoniczną w Dziwnowie (poza obszarem opracowania planu);
- 2) projektowane linie telekomunikacyjne wykonać jako linie kablowe;
- 3) projektowane telekomunikacyjne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic, poza jezdnią oraz w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych;

9. Fragmenty istniejących sieci, kolidujące z ustaleniami niniejszego planu, wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ze względu na położenie terenu opracowania na obszarze górniczym „Dziwnówek” obowiązuje ochrona wód podziemnych oraz gruntów, z zakazem działań inwestycyjnych i użytkowania mogących wpływać ujemnie na warunki hydrogeologiczne obszaru:

- 1) prowadzenie ewentualnych odwodnień budowlanych przy posadawianiu budynków oraz wykonywania innych robót związanych z pracami ziemnymi, w tym wykonywania sieci uzbrojenia, wymaga współdziałania z właściwym Urzędem Górniczym;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych i gruntów poprzez wydzielanie i rozprzestrzenianie zanieczyszczeń;
- 3) zakaz wprowadzania do ziemi nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu;
- 4) nakaz wykonywania zadaszeń nad miejscem gromadzenia odpadów stałych;

- 5) zakaz budowy dróg, ścieżek i placów z żużla;
- 6) nawierzchnie utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 7) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi.

2. Ze względu na położenie terenu opracowania na obszarze ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kamień Pomorski obowiązuje zakaz przekształceń środowiska powodujący obniżenie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz jakości złóż kopalin leczniczych.

3. Na obszarze nadbrzeżnego pasa wybrzeża morskiego, stanowiącego jednocześnie obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

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

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1.	Ustalenia dla terenu o symbolu 1 UTp - powierzchnia 0,1634 ha	
1)	przeznaczenie terenu	a) usługi turystyczne – zabudowa pensjonatowa, b) na działkach od strony ul. 1.Maja konieczne usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe w parterach budynków;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, - dopuszcza się wskaźnik do 30% powierzchni działki w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub łączonej, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m, e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40+45° f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach, g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki - 9,5 m, c) minimalna powierzchnia działki 800 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z ul. 1.Maja - poza obszarem opracowania;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

2.	Ustalenia dla terenu o symbolu 2 UTw - powierzchnia 0,651 ha	
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa; dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej

2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, - w przypadku linii obowiązującej i nieprzekraczalnej dopuszcza się przekroczenie linii obowiązującej kubaturowymi elementami o szerokości do 45% łącznej szerokości elewacji,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>d) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35+45°</p> <p>f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki: - od strony drogi 01 KDW - 11,0 m, - od strony drogi 02 KDW - 12,0 m, - od strony drogi 03 KDW - 14,0 m, - od strony drogi 04 KDW - 15,0 m,</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki 200 m²;</p>
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg: 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 UTw - powierzchnia 0,4643 ha		
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, - w przypadku linii obowiązującej i nieprzekraczalnej dopuszcza się przekroczenie linii obowiązującej kubaturowymi elementami o szerokości do 45% łącznej szerokości elewacji,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>d) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35+45°</p> <p>f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki - 17,0 m,</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki 290 m²;</p>
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg 02 KDW i 03 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 UTw - powierzchnia 0,3293 ha		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa,</p> <p>b) od strony drogi 02 KDW dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;</p>
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>d) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni do 800 m² - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p>

		<p>e) wysokość zabudowy na działkach od ul. 1. Maja o powierzchni powyżej 800 m² - do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m,</p> <p>f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki - 15,0 m, z wyjątkiem pld. działki od strony drogi 02 KDW,</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki 330 m²;</p>
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z ul. 1.Maja - poza obszarem opracowania;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.
5.	Ustalenia dla terenu o symbolu 4a UTw - powierzchnia 0,3095 ha	
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, - w przypadku lokalizacji budynku na działce o powierzchni powyżej 1200 m² - kierunek dowolny,</p> <p>d) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni do 1200 m² - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 1200 m² do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja poddasza użytkowego - do 12,0 m,</p> <p>f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°</p> <p>g) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach,</p> <p>h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	<p>a) proponowany podział na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki 17,0 m²,</p> <p>c) minimalna powierzchnia działki 720 m² - dopuszcza się powierzchnię 390 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej;</p>
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg 02 KDW i 01 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

6.	Ustalenia dla terenu o symbolu 5 UTp - powierzchnia 0,7719 ha	
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) usługi turystyczne – zabudowa pensjonatowa,</p> <p>b) na działkach od strony ul. 1.Maja konieczne usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe w parterach budynków,</p> <p>c) na działkach od strony ul. Wolności dopuszczalne usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe w parterach budynków;</p>
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>d) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni do 1200 m² 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 1200 m² do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja poddasza użytkowego - do 12,0 m,</p> <p>f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°</p> <p>g) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach</p>

		h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki: - od strony ul. 1.Maja i 01 KDW - 23,0 m, - od strony ul. Wolności - 35,0 m; c) minimalna powierzchnia działki 850 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z ul. 1.Maja i ul. Wolności - poza obszarem opracowania oraz z drogi 01 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 IT - powierzchnia 0,0036 ha		
1)	przeznaczenie terenu	urządzenia elektroenergetyczne - stacja transformatorowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu, b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu; c) maksymalna wysokość zabudowy - 3,5 m, d) ogrodzenie ażurowe; dopuszcza się ogrodzenie pełne na granicy z terenem 9 UTw;
3)	zasady podziału terenu	zakaz podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z drogi 01 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) stacja transformatorowa 15/0,4 kV, b) zasilanie stacji projektowaną linią kablową 15 kV - poza obszarem opracowania;

8. Ustalenia dla terenu o symbolu 7 ZP,U - powierzchnia 0,016 ha		
1)	przeznaczenie terenu	skwer zieleni urządzonej z dopuszczalną zabudową usługową;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu, c) wysokość zabudowy do 6,0 m, d) dach symetryczny, dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci min. 30°, e) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu	zakaz podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg 01 KDW i 04a KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu 8 UTr - powierzchnia 0,1009 ha		
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m, e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45° f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach, g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki 15,0 m, c) minimalna powierzchnia działki 220 m ² ;

4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z drogi 04a KDW i 05 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

10.	Ustalenia dla terenu o symbolu 9 UTw - powierzchnia 0,6825 ha	
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni do 1200 m ² - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m, e) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 1200 m ² do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m, f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach, g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45° h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki - 16,0 m, c) minimalna powierzchnia działki 600 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg 01KDW i 05 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

11.	Ustalenia dla terenu o symbolu 10 UTr - powierzchnia 0,1648 ha	
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, - w przypadku linii obowiązującej i nieprzekraczalnej dopuszcza się przekroczenie linii obowiązującej kubaturowymi elementami o szerokości do 45% łącznej szerokości elewacji, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m, e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45° f) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki - 16,0 m, c) minimalna powierzchnia działki 300 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z drogi 07 KDW i 05 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

12.	Ustalenia dla terenu o symbolu 11 UTw - powierzchnia 0,5712 ha	
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, - w przypadku realizacji obiektu na połączonych działkach nr: 34/45,

		<p>34/46, 34/52, 34/53 oznaczone na rysunku linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi,</p> <p>d) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni do 1200 m² - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 1200 m² do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m,</p> <p>f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach,</p> <p>g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°</p> <p>h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	zachowanie istniejących podziałów, z uwzględnieniem § 6.1. - minimalna powierzchnia działki 420 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg: 05 KDW, 08 KDW, 06 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu 12 UTw - powierzchnia 0,1005 ha		
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°</p> <p>f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach,</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	zachowanie istniejących podziałów, z uwzględnieniem § 6.1 - minimalna powierzchnia działki 210 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg: 05 KDW, 07 KDW, 08 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

14. Ustalenia dla terenu o symbolu 13 UTw - powierzchnia 0,3603 ha		
1)	przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,</p> <p>c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>d) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni do 1200 m² - 2 kondygnacje, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m,</p> <p>e) wysokość zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 1200 m² do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja poddasza użytkowego - do 12,0 m,</p> <p>f) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach,</p> <p>g) dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35÷45°</p> <p>h) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu	zachowanie istniejących podziałów, z uwzględnieniem § 6.1. - minimalna powierzchnia działki 400 m ² ;
4)	obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg: 05a KDW, 06 KDW, 08 KDW;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

15. Ustalenia dla terenu o symbolu 14 UTp - powierzchnia 0,4466 ha	
1) przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa pensjonatowa;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 12,0 m, e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45° - dopuszcza się dachy płaskie; f) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu	a) podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m, c) minimalna powierzchnia działki - 1250 m ² ;
4) obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z dróg 05a KDW i 08 KDW;
5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

16. Ustalenia dla terenu o symbolu 15 UTr - powierzchnia 0,4313 ha	
1) przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacji indywidualnej;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m, e) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach, f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45° g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki 15,0 m, c) minimalna powierzchnia działki 240 m ² ;
4) obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z drogi 08 KDW;
5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

16. Ustalenia dla terenu o symbolu 15a UTr - powierzchnia 0,133 ha	
1) przeznaczenie terenu	usługi turystyczne – zabudowa rekreacji indywidualnej;
2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, b) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, c) zasada lokalizacji budynku oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 9,0 m, e) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na sąsiadujących działkach, f) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45° g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3) zasady podziału terenu	a) proponowany podział na działki wg rysunku planu, b) minimalna szerokość frontu działki 15,0 m, c) minimalna powierzchnia działki 240 m ² ;
4) obsługa komunikacyjna	dostęp do terenu z drogi 07a KDW;

5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.
----	-----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

17. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDW - powierzchnia 0,319 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0÷ 13,0 m, z placem do zawracania 23,0 x 16,0 m oraz z ciągiem pieszo-dojazdowym do działek na terenie 2 UTw, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m; b) przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia o szerokości min. 5,0 m, - chodniki obustronne przy granicy z terenami zabudowy, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejące sieci: - wodociągowa Ø 80 mm, - gazowa średniego ciśnienia, b) projektowane sieci: - wodociągowa Ø 125 ÷ 150 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 15 kV - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

18. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDW - powierzchnia 0,1657 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia o szerokości min. 5,0 m, - chodniki obustronne, - skwery zieleni w miejscach poszerzeń, - dopuszczalne zatoki parkingowe w miejscach poszerzeń, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejące sieci: - wodociągowa – do likwidacji, - kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm – do likwidacji, - kanalizacji deszczowej Ø 200 mm – do likwidacji, b) projektowane sieci: - wodociągowa Ø 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

19. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDW - powierzchnia 0,0949 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m, b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;

4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) istniejące sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowa – do likwidacji, <p>b) projektowane sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.
----	-------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

20. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW - powierzchnia 0,1319 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu - 5,0 ÷ 7,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, całkowita szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>b) przekrój poprzeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, <p>c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;</p>
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) istniejące sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowa – do likwidacji, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 mm – do przełożenia, - kanalizacja deszczowa \varnothing 200 mm – do przełożenia, <p>b) projektowane sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 15 kV, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

21. Ustalenia dla terenu o symbolu 04a KDW - powierzchnia 0,0376 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu - 5,0 m, całkowita szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,</p> <p>b) przekrój poprzeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, <p>c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;</p>
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	<p>projektowane sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

22. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 KDW - powierzchnia 0,1018 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	<p>a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,</p> <p>b) przekrój poprzeczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, <p>c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;</p>
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) istniejące sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciepłownicza – do likwidacji, - wodociągowa – do likwidacji,

		b) projektowane sieci: - wodociągowa $\varnothing 50 \div 100$ mm, - kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - kanalizacji deszczowej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

23. Ustalenia dla terenu o symbolu 05a KDW - powierzchnia 0,0737 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu - 7,0 m, całkowita szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa $\varnothing 50 \div 100$ mm, - kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - kanalizacji deszczowej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

24. Ustalenia dla terenu o symbolu 06 KDW - powierzchnia 0,0538 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa $\varnothing 50 \div 100$ mm, - kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - kanalizacji deszczowej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

25. Ustalenia dla terenu o symbolu 07 KDW - powierzchnia 0,0972 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu - 6,0 m, całkowita szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejące sieci: - kanalizacji deszczowej $\varnothing 200$ mm, - ciepłownicza – do likwidacji, b) projektowane sieci: - wodociągowa $\varnothing 50 \div 100$ mm, - kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - kanalizacji deszczowej $\varnothing 150 \div 200$ mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

27. Ustalenia dla terenu o symbolu 07a KDW - powierzchnia 0,0537 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu - 6,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, całkowita szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m; b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

26. Ustalenia dla terenu o symbolu 08 KDW - powierzchnia 0,2103 ha		
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m; b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejące sieci: - wodociągowa – do likwidacji, b) projektowane sieci: - wodociągowa \varnothing 50 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - kanalizacji deszczowej \varnothing 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,5162 ha gruntów leśnych, za zgodą DL.nol-6501-16/7493/10/JS Ministra Środowiska z dnia 11 lutego 2010 r.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

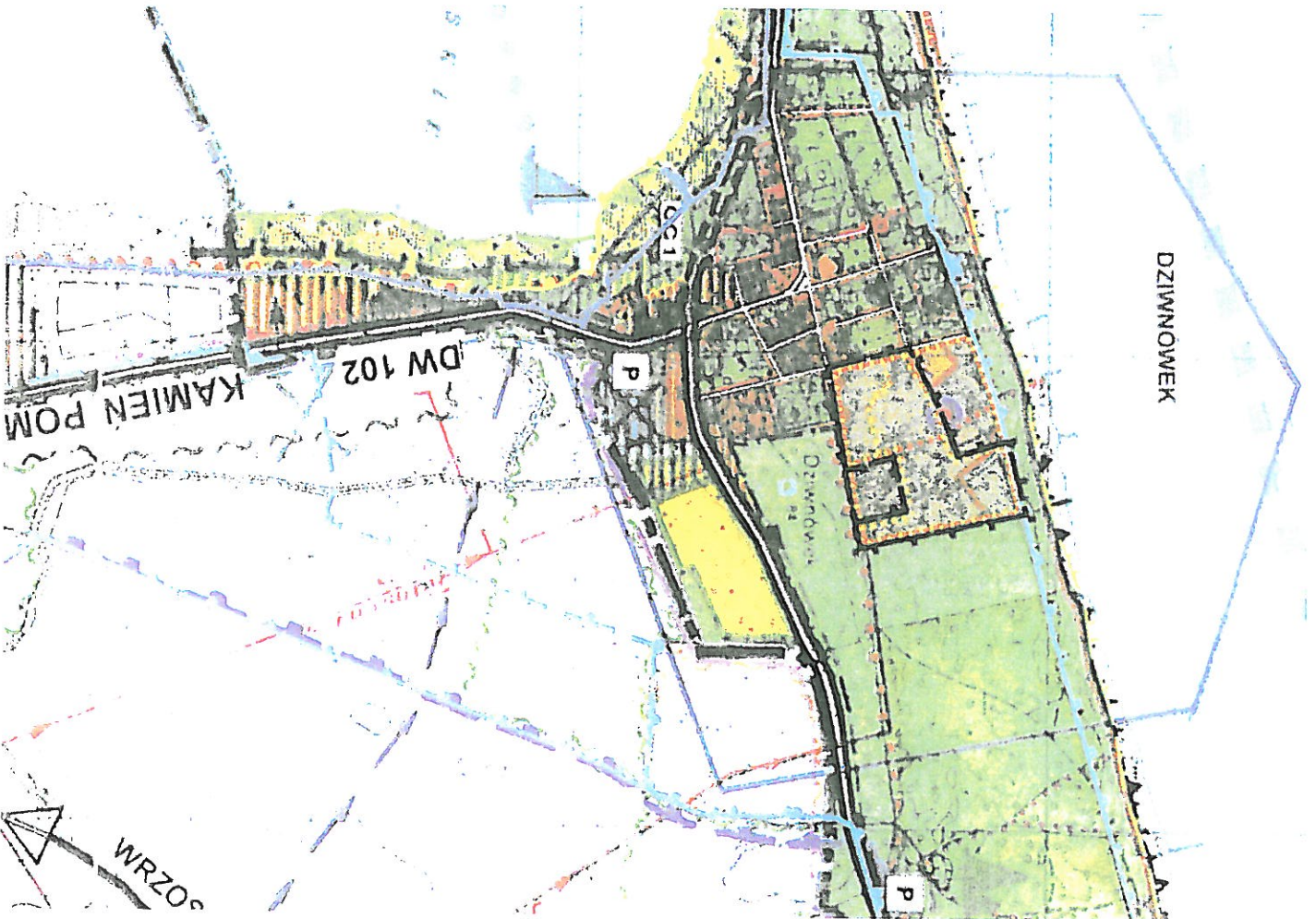
§ 15. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Joanna Pawińska



DZIWŃÓWEK

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWŃÓW

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr *XI.15.21.0.011*
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia *29.06*..... 2011 r.

Dla obszaru położonego pomiędzy ul.: Wołności, ul. 1. Maja, pasem technicznym wybrzeża morskiego, granicą obrębu Dziwnówek ustala się przeznaczenie rekreacyjno-wypoczynkowe z usługami towarzyszącymi, w tym uzdrowską.

Parametry i wskazniki urbanistyczne:

- w pn. - zach. części terenu dopuszcza się pozostawienie istniejącego kompleksu zabudowy wypoczynkowej o wysokości 12 kondygnacji z możliwością jego modernizacji;
- na terenie działki nr 35 przy ul. 1. Maja dopuszcza się rozbudowę obiektów z programem leczniczo-usługowym - do wysokości 4 kondygnacji;
- na pozostałej części terenu obszar zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej o niskiej intensywności:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki,
- na działkach o powierzchni zabudowy do 1200 m² maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje,
- na działkach o powierzchni powyżej 1200 m² maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, nie wyżej niż 12,0 m,
- na działkach wzdłuż ul. 1. Maja usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciągliwe w partach budynków:
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy 2 kondygnacje,
- na działkach o powierzchni powyżej 800 m² wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
- dla działek graniczących z terenem uzdrowską: 34/94, 34/93, 185 dopuszcza się 30% powierzchni zabudowy pod warunkiem realizacji wkomponowania zabudowy;
- minimalna szerokość dróg dojazdowych lub wewnętrznych w liniach rozgraniczających: 12,0 m dla dróg ważniejszych w układzie funkcjonalno-przestrzennym, 8,0 m dla dróg drugorzędnych; dopuszcza się pozostawienie istniejącej szerokości wyłącznie dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych bez pełnego uzbrojenia.

LEGENDA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

STREFA REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWA
Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI

GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Załącznik Nr 3
Do Uchwały Nr X/152/2011
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 czerwca 2011 r.**

ROZSTRZYGNĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w miejscowości Dziwnówek pomiędzy: ul. Wolności, ul. 1-Maja, a granicą obrębu Dziwnówek

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, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, co następuje:

odrzuca się wszystkie nieuwzględnione przez Burmistrza Dziwnowa uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dziwnówek, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XIII/83/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w dniach od 28 lipca 2010 r. do 25 sierpnia 2010 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dziwnowie oraz dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie, która odbyła się dnia 20 sierpnia 2010 r., w ustawowym terminie, t.j. do dnia 8 września 2010 r., 17 osób fizycznych wniosło 33 uwagi.

Wykaz uwag stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

**Załącznik Nr 4
Do Uchwały Nr X/152/2011
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 czerwca 2011 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów,
obejmującego teren położony w miejscowości Dziwnówek pomiędzy: ul. Wolności,
ul. 1-Maja, a granicą obrębu Dziwnówek

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania.**

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, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z późniejszymi zmianami), zadania własne gminy.
2. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej 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 właścicieli nieruchomości i będą w całości finansowane z ich środków.

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmującego teren położony w miejscowości Dziwnówek pomiędzy: ul. Wolności, ul. 1-Maja, a granicą obrębu Dziwnówek.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z późn. zmianami) uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje rada gminy z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta.

Plan miejscowy, zainicjowany Uchwałą Nr XIII/83/2007 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, obejmującego teren położony w miejscowości Dziwnówek opracowany został w granicach ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/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.

Burmistrz Dziwnowa wniósł o przystąpienie do sporządzenia planu na prośbę właścicieli terenu, po konsultacji z Radą Sołecką Dziwnówka.

Zadaniem planu miejscowego było przeznaczenie na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z towarzyszącymi usługami, terenu położonego na skrajnym obszarze zainwestowania Dziwnówka, uwzględniając wyjściowy stan własnościowy, zapewniając jednorodny wizerunek kompozycyjny i architektoniczny zespołu zabudowy, decydujący o fizjonomii lokalnego krajobrazu.

Podstawowym problemem było racjonalne zagospodarowanie obszaru, z ograniczeniami spowodowanymi zastanym podziałem, uwzględniające położenie w zieleni leśnej, w tym maksymalna jej ochrona, oraz zapewnienie możliwie sprawnego układu komunikacyjnego, uwzględniając obciążenia wynikające z docelowej intensywności wykorzystania. Ustalone intensywności zabudowy, warunki układu komunikacyjnego i jednorodne cechy architektoniczne w kwartałach zabudowy wynikają z koniecznej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na stan własnościowy terenu, w tym pozostawienie wydzielonych ciągów komunikacyjnych jako komunikacji wewnętrznej, gmina nie ponosi kosztów związanych z przejęciem dróg na cele publiczne, ani nie ponosi kosztów związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu nie powoduje spadku wartości nieruchomości, nie spowoduje więc roszczeń odszkodowawczych.

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym ze zmiany faktycznego przeznaczenia terenu, istnieje podstawa do poboru opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, w związku z uchwaleniem planu, dochodem gminy może być wzrost podatku od nieruchomości oraz odszkodowania za wyrąb drzewostanu.

Poza wartością planistyczną, umożliwiającą racjonalne zagospodarowanie terenu, również z punktu widzenia efektywności ekonomicznej projekt planu kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Miejską.