

**UCHWAŁA NR ...../..../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**  
**z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/362/21 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/76/2015 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 24 czerwca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIV/476/2018 z dnia 18 maja 2018 r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLIV/476/2018 z dnia 18 maja 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łukęcina 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/497/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 sierpnia 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 5,01 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów centrum usługowego, w tym usług turystycznych, z towarzyszącą zielenią parkową wraz z ustaleniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział 1  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,

- c) zasady scalania i podziału terenu,
  - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - e) zasady obsługi komunikacyjnej,
  - f) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - h) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.
3. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.
4. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
5. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.
6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 – rysunku planu:
- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
  - 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
  - 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
  - 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

### § 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) zabudowa usługowa – usługi gastronomii i handlu, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, usługi rzemieślnicze nieuciążliwe, inne usługi służące obsłudze ludności i turystów oraz pensjonatowe i inne noclegowe.
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku, niezależnie od obowiązującego wysunięcia ryzalitu lub wykusza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji na poziomie terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, niezabudowanych tarasów na gruncie, balkonów, altan;
- 5) szerokość elewacji frontowej dotycząca budynków na terenach 12 UT i 13 UT – szerokość ściany frontowej, w tym dopuszczalnych dobudowanych garaży; do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku uwidoczonych na rysunku elewacji frontowej;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połąci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę, niezależnie od długości połąci;

- 7) ryzalit – wysunięta część fasady budynku na wysokości wszystkich kondygnacji, usytuowana symetrycznie w stosunku do osi budynku;
- 8) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu;
- 9) akcent kompozycyjny – budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej (pomnik, obelisk, altana) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba, instalacja artystyczna), w miejscu oznaczonym na rysunku planu, o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 10) działka na terenie UH/UG/UT – działka obejmująca 9-metrową sekcję budynku.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) UG/UH/UT – teren zabudowy usługowej;
- 2) UT – teren zabudowy usług turystycznych;
- 3) ZP,US – teren zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji;
- 4) ZP - teren zieleni parkowej – skwer rekreacyjny;
- 5) KOP – teren zespołu miejsc parkingowych;
- 6) KDL – teren drogi klasy lokalnej;
- 7) KDD – teren drogi klasy dojazdowej;
- 8) KPD – teren drogi pieszo-dojazdowej;
- 9) KPP-R – teren drogi pieszo-rowerowej;
- 10) KPP – teren ciągu pieszego.

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

1. Na działkach na terenach o symbolu UT, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację jednego garażu/budynku gospodarczego, o parametrach:

- a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30÷35°.
- c) dopuszcza się dachy płaskie obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego.

2. Na działkach na terenach o symbolu UT, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i/lub niezabudowanej altany, o parametrach:

- a) powierzchnia łączna do 20,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
- c) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°.

3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych na terenach o symbolu UH/UG/UT.

4. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,
- b) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 6.** Wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne:

- 1) teren zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji o symbolu 14 ZP,US oraz skwery rekreacyjne zieleni parkowej o symbolach 11 ZP i 15 ZP;
- 2) teren drogi klasy lokalnej 01 KDL i 02 KDL;
- 3) tereny dróg klasy dojazdowej 03 KDD i 04 KDD;
- 4) teren dróg pieszo-rowerowych 05 KPP-R i 06 KPP-R;
- 5) teren drogi pieszo-dojazdowej 07 KPD;
- 6) teren ciągu pieszego 08 KPP.

**§ 7.** Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

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

2. Wydzielenie terenów elementarnych wg rysunku planu.

3. Podział terenów elementarnych na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego oraz na rysunku planu.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

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

1. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych lub proponowanych form ochrony przyrody.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

**§ 9.** Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą powiatową nr 1022Z oraz drogą wojewódzką nr 102 graniczącą z obszarem objętym planem, poprzez drogi klasy lokalnej.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania - miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) budynki usługowe usług turystycznych na terenach o symbolu UT, z lokalizacją w granicach własnej działki, w tym w lokalizowane w garażu:
  - 1 miejsca do parkowania / 1 pokój lub apartament na wynajem,
  - 1 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
- b) lokale mieszkalne w zabudowie usługowej na terenach UH/UG/UT - 1 miejsce do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
- c) 1 miejsce do parkowania / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub/i usługowego,
- d) 1 miejsce do parkowania / 1 gabinet, biuro, pracownię,
- e) 1 miejsce do parkowania / 1 pokój pensjonatowy lub inny noclegowy,
- f) dla funkcji usługowych na terenach o symbolu UT - 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 1 lokal usługowy,
- g) dla funkcji usługowych na terenach o symbolu UH/UG/UT ustala się miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - po 1 m.p. w zespołach: 3/01 KOP, 4/01 KOP, 7/03 KOP,
  - po 2 m.p. w zespołach: 1/04 KOP, 5/02 KOP,

- po 3 m.p. w zespole 2/04 KOP, 6/02 KOP,

h) ustala się konieczność lokalizacji min. 25 miejsc do parkowania dla rowerów na terenie 05 KPP-R, tj. min. po 5 miejsc dla każdej pary terenów o symbolu UH/UG/UT na odcinkach pomiędzy 06 KPP-R i min. 5 miejsc na terenie 14 ZP,US.

3. Dla funkcji usługowych na terenach o symbolu UH/UG/UT parkowanie w zespołach miejsc parkingowych o symbolach 1 KOP÷7 KOP, wg wskaźników wymienionych powyżej, uzupełniająco na działce własnej wg ust. 4.

4. Na każdej działce (patrz §3) na terenach oznaczonych symbolem UH/UG/UT dopuszcza się lokalizacje do 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z wjazdem z dróg o symbolach 02 KDL i 04 KDD.

## **§ 10.** Ustala się zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

### 1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie w systemie zbiorowego zaopatrzenia z sieci istniejącej w drogach o symbolach KDL i KDD;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach o symbolach KDL i KDD;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do komunalnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej w drogach o symbolach KDL i KDD.

### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) z dróg i nawierzchni utwardzonych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drogach o symbolach KDL i KDD z odprowadzeniem do rowu melioracyjnego poza obszarem objętym planem;
- 2) z dachów i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej oraz poprzez ich zagospodarowanie na terenie działek budowlanych, z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;

### 4. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4 kV w drogach o symbolach KDL i KDD;
- 2) zachowanie istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wraz z dopuszczalnymi remontami i przebudową;
- 3) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi linii), które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą powodować obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych symetrycznie na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

#### 5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w drogach o symbolach KDL i KDD,
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości.

#### 6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) wymieniony zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Obsługa telekomunikacyjna - na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

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

Na terenach o symbolu UH/UG/UT nakaz budowy śmietnika wbudowanego w budynek, z miejscem na co najmniej cztery pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

#### 9. Parametry sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa min. Ø 110 mm;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej min. Ø 200 mm;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej min. Ø 150 mm;
- 4) elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV;
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV;
- 6) sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 7) telekomunikacyjna linia kablowa.

10. Projektowane sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.

11. Wymienienie sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem na terenach dróg nie oznacza konieczności ich pełnej realizacji.

12. Na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się budowę niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych.

### § 11. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. W związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach obszaru zasobowego komunalnego ujęcia wody w Łukęcinie, w tym strefy ochrony studni głębinowych poboru wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, ustala się zakaz lokalizacji pomp ciepła z wymiennikiem gruntowym oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) w przypadku natrafienia na urządzenia w trakcie wykonywania robót ziemnych, zachowanie ich drożności, właściwego stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody;
- 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie powodującej szkody dla gruntów sąsiednich;
- 3) w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń), uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 UH/UG/UT** o powierzchni 0,144 ha, **2 UH/UG/UT** o powierzchni 0,147 ha, **3 UH/UG/UT** o powierzchni 0,143 ha, **4 UH/UG/UT** o powierzchni 0,143 ha, **5 UH/UG/UT** o powierzchni 0,143 ha, **6 UH/UG/UT** o powierzchni 0,164 ha, **7 UH/UG/UT** o powierzchni 0,147 ha, **8 UH/UG/UT** o powierzchni 0,143 ha, **9 UH/UG/UT** o powierzchni 0,143 ha, **10 UH/UG/UT** o powierzchni 0,143 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy usługowej - centrum usługowe,
- b) na min. 50% powierzchni parteru lokalizacja usług: gastronomii, handlu, rehabilitacyjnych, odnowy biologicznej, w tym siłowni i fitness, fryzjerskich i kosmetycznych, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, biura, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fotograficzne, krawieckie, wyposażenia wnętrz i inne służące obsłudze ludności i turystów,
- c) na poziomie od drugiej kondygnacji dopuszczalna lokalizacja usług jak wymienione powyżej oraz pokoje pensjonatowe, pokoje na wynajem,
- d) na każdej działce (patrz § 3) dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela /użytkownika - 1 lokal mieszkalny na powierzchni nie większej niż powierzchnia 1 kondygnacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa szeregowa,
- b) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej sąsiadujących ze sobą działek pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne, z uwzględnieniem formy budynku i lokalizacji jak ustalona dla pojedynczej działki o szerokości 9,0 m,
- c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- d) powierzchnia zabudowy 30÷35% powierzchni działki, z wyjątkiem działki skrajnej w płn. części terenu 6 UG/UH/UT – 20÷23%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy 0,9÷1,2,
- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy 3 kondygnacje – do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
- h) na terenach o symbolach 1÷5 UG/UH/UT od strony drogi o symbolu 02 KDL oraz na terenach o symbolach 6÷10 UG,UH/UT od strony drogi o symbolu 04 KDD dopuszczalna realizacja ganków wejściowych o wysokości 1 kondygnacji,
- i) poziom posadzki parteru 0,10÷0,15 m n.p.t.,
- j) od strony drogi 05 KPP-R obowiązuje realizacja ryzalitów lub wykuszy drugiej i trzeciej kondygnacji, o szerokości 6,0÷6,5 m, wysuniętych o 1,5 m, lokalizowanych symetrycznie w osi budynku,
- k) realizacja ryzalitów/wykuszy symetrycznie minimum na dwóch sąsiadujących skrajnych działkach,
- l) wejścia do lokali usługowych na poziomie parteru, jako funkcji dominującej, z drogi o symbolu KPP-R,
- m) dachy głównej bryły budynku symetryczne dwuspadowe, usytuowane kalenicowo do frontu działki, o kącie nachylenia połaci 35÷38<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub blachą, z warunkiem realizacji jednakowego pokrycia na całym terenie elementarnym,

- n) dachy ryzalitów, wykuszy i ganków płaskie,
  - o) zakaz realizacji balkonów od strony drogi 05 KPP-R;
  - p) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:
    - stosowanie kolorów w odcieniach: beżu, bieli, jasnych szarości, ecru,
    - ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, ryzalitu, ganku, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły, cegły klinkierowej,
    - dla wykusza, ryzalitu, ganku proponowane naturalne kolory materiałów budowlanych w odcieniach brązu, np. cegły klinkierowej, drewna, z warunkiem zastosowania jednakowego koloru na całym terenie elementarnym,
    - pokrycia dachów przestrzennych w odcieniach szarości i grafitu, z warunkiem zastosowania jednakowego koloru na całym terenie elementarnym;
  - 3) zasady podziału terenu:
    - a) na terenach o symbolach: 1 UG/UH/UT, 2 UG/UH/UT, 6 UG/UH/UT, 7 UG/UH/UT zasada podziału wg rysunku planu,
    - b) na pozostałych terenach dopuszczalny podział na działki lub zachowanie istniejących podziałów, z dopuszczalnym łączeniem w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp komunikacyjny z dróg o symbolu 02 KDL i 04 KDD, z zakazem zjazdu na działki z dróg o symbolu KPP-R,
    - b) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg zasad i wskaźników określonych w § 9 ust. 2÷4;
  - 6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obsługa z istniejących i projektowanych sieci w przyległych drogach - wg § 10;
  - 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych wg § 11.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 ZP**, o powierzchni 0,22 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni parkowej - skwer rekreacyjny - teren przestrzeni publicznej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
    - a) zakaz zabudowy kubaturowej;
    - b) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
    - c) urządzenie ścieżki spacerowej z organizacją miejsc wypoczynku i oświetleniem parkowym,
    - d) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
    - e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
    - f) szpaler zielni wysokiej i średniej w północnej części terenu,
    - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80% powierzchni terenu.
  - 3) zasady podziału terenu – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDD i 07 KPD,
    - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
  - 6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) na terenie istniejący kabel elektroenergetyczny 15 kV do zachowania,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci w drodze 03 KDD wg ustaleń § 10.



3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **12 UT**, o powierzchni 0,30 ha, **13 UT**, o powierzchni 0,30 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa usług turystycznych,
  - b) dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa na powierzchni do 30% powierzchni użytkowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,5,
  - e) szerokość elewacji frontowej 13,0÷19,0 m,
  - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych – do 10,0 m,
  - g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45<sup>0</sup>, na powierzchni do 25% powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się dachy płaskie z wykorzystaniem jako taras,
  - h) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną,
  - i) dopuszcza się realizację lukarny lub lukarn typu szczytowego,
    - łączna szerokość do 50% szerokości połaci dachu,
    - maksymalna szerokość pojedynczej lukarny 2,5 m,
  - j) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy wg rysunku planu,
  - k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki.
  - l) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:
    - stosowanie kolorów w odcieniach: beżu, szarości, ecru oraz stonowanych/pastelowych odcieniach brązu i żółci,
    - ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły, cegły klinkierowej,
    - pokrycia dachów przestrzennych w odcieniach czerwieni i brązu;
- 3) zasady podziału terenu – zachowanie istniejących podziałów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp komunikacyjny:
    - do działek na terenie 12 UT z drogi 04 KDD,
    - do działek na terenie 13 UT z drogi 04 KDD i 01 KDL,
  - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 9 ust. 2;
- 6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) na terenie 12 UT wyłączony z eksploatacji kabel elektroenergetyczny 15 kV - dopuszczalne usunięcie,
  - b) obsługa z istniejących i projektowanych sieci w drodze 04 KDD lub 01 KDL - wg § 10;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych wg § 11.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 ZP,US**, o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni parkowej z urządzeniami sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
  - b) lokalizacja boiska do małych gier indywidualnych lub zespołowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, miejsc wypoczynku, placu zabaw i obiektów małej architektury,
  - d) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i oświetlenie terenu,
  - e) dopuszczalna lokalizacja budynku zaplecza sanitarnego boiska i toalety publicznej:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
    - powierzchnia zabudowy 50÷100% powierzchni wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - wysokość zabudowy 1 kondygnacja – do 5,0 m,
    - dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci min. 20<sup>o</sup>,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp komunikacyjny z drogi 04 KDD,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) na terenie istniejący kabel elektroenergetyczny 15 kV do zachowania,
  - b) obsługa z istniejących i projektowanych sieci w drodze 04 KDD - wg § 10.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **15 ZP**, o powierzchni 0,16 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni parkowej - skwer rekreacyjny - teren przestrzeni publicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
  - c) lokalizacja placu zabaw,
  - d) urządzenie ścieżki spacerowej z organizacją miejsc wypoczynku i oświetleniem parkowym,
  - e) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu – zachowanie istniejącego wydzielenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDL,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci w drodze 01 KDL wg ustaleń § 10.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1/04 KOP** o powierzchni 0,09 ha, **2/04 KOP** o powierzchni 0,13 ha, **3/01 KOP** o powierzchni 0,02 ha, **4/01 KOP** o powierzchni 0,02 ha, **5/02 KOP** o powierzchni 0,08 ha, **6/02 KOP** o powierzchni 0,12 ha, **7/03 KOP** o powierzchni 0,025 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zespołu miejsc parkingowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na terenach o symbolach 1/04 KOP i 2/04 KOP parking dwurzędowy w układzie 45<sup>0</sup>, z dzielącym pasem zieleni o szerokości 1,5 m, z proponowanym szpalerem drzew,
    - na terenie 1/04 KOP lokalizacja 40÷42 miejsc postojowych, w tym min. 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - na terenie 2/04 KOP lokalizacja 55÷58 miejsc postojowych, w tym min. 3 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) na terenach o symbolach 3/01 KOP i 4/01 KOP parking jednorzędowy w układzie 90<sup>0</sup>,
    - na terenie 3/01 KOP lokalizacja 12÷15 miejsc postojowych, w tym min. 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - na terenie 4/01 KOP lokalizacja 12÷15 miejsc postojowych, w tym min. 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) na terenach o symbolach 5/02 KOP i 6/02 KOP parking jednorzędowy w układzie 90<sup>0</sup>,
    - na terenie 5/02 KOP lokalizacja 32÷36 miejsc postojowych, w tym min. 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - na terenie 6/02 KOP lokalizacja 48÷52 miejsc postojowych, w tym min. 3 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na terenie o symbolu 7/03 KOP parking jednorzędowy w układzie 90<sup>0</sup> z lokalizacją 18÷20 miejsc postojowych, w tym min. 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) w granicach każdego terenu obowiązuje realizacja jednorodnej pod względem materiału utwardzonej nawierzchni z płaskiej betonowej kostki brukowej w kolorze jasnoszarym lub szarym, z jednorodnym wyznaczeniem poszczególnych stanowisk, z obowiązkiem zastosowania systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 3) zasady podziału terenu:
- a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
  - b) dopuszczalne wydzielenia poszczególnych stanowisk postojowych;
- 4) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDL**, o powierzchni 0,51 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy lokalnej,
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 i 26,0 m - istniejąca,
    - b) przekrój poprzeczny:
      - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,
      - chodnik minimum jednostronnie,
      - ścieżka rowerowa,
      - dopuszczalne skwery zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
    - c) dostęp komunikacyjny do zespołów miejsc parkingowych 3/01 KOP i 4/01 KOP,
    - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
  - 3) zasady podziału terenu – dopuszczalne wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
  - 4) przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kabli elektroenergetycznych sn i nn, gazowej średniego ciśnienia, kanalizacji teletechnicznej.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDL**, o powierzchni 0,28 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy lokalnej - włączenie do drogi wojewódzkiej nr 102 przez teren działki nr 19/3 – poza obszarem objętym planem;
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 24,0 m - istniejąca,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu przedzielone terenami 5/02 KOP i 6/02 KOP,
    - chodniki obustronnie,
    - przebieg ciągu rowerowego,
  - c) dostęp komunikacyjny do zespołów miejsc parkingowych 5/02 KOP i 6/02 KOP,
  - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
- 3) zasady podziału terenu – dopuszczalne wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) przebieg istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kabli elektroenergetycznych sn i nn, gazowej średniego ciśnienia, kanalizacji teletechnicznej.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KDD**, o powierzchni 0,16 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 i 14,0 m, z poszerzeniem – wg rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,
    - chodnik min. jednostronnie,
    - zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) dostęp komunikacyjny do zespołu miejsc parkingowych 7/03 KOP,
  - d) oświetlenie jednostronne na słupach;
- 3) zasady podziału terenu – wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej.

10. Dla terenu oznaczonych symbolem **04 KDD**, o powierzchni 0,28 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 24,0 m - istniejąca,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu przedzielone terenami 1/04 KOP i 2/04 KOP,
    - chodniki obustronnie,
    - przebieg ciągu rowerowego,
  - c) dostęp komunikacyjny do zespołów miejsc parkingowych 1/04 KOP i 2/04 KOP,
  - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
- 3) zasady podziału terenu – dopuszczalne wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) przebieg istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kabli elektroenergetycznych sn i nn, gazowej średniego ciśnienia, kanalizacji teletechnicznej.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **05 KPP-R**, o powierzchni 0,29 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna pieszo-rowerowa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - chodnik,
    - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dopuszcza się formę ciągu pieszo - rowerowego bez konieczności wydzielania chodnika
    - pas zieleni urządzonej niskiej i wysokiej o szerokości 3,0÷4,0 m,

- c) akcenty kompozycyjne (patrz § 3) na osi drogi wg rysunku planu oraz lokalizacja obiektów małej architektury,
  - d) oświetlenie na słupach;
- 3) zasady podziału terenu – dopuszczalne wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) przebieg istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kabli elektroenergetycznych sn i nn, gazowej średniego ciśnienia, kanalizacji teletechnicznej.

12. Dla terenów oznaczonych symbolem **06 KPP-R**, o powierzchni 0,024 ha każdy, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna pieszo-rowerowa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - chodnik,
    - dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
    - dopuszcza się zewnętrznie pasy zieleni urządzonej,
  - c) oświetlenie na słupach;
- 3) zasady podziału terenu – dopuszczalne wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) przebieg istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kabli elektroenergetycznych sn i nn, gazowej średniego ciśnienia, kanalizacji teletechnicznej.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **07 KPD**, o powierzchni 0,147 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi pieszo-dojazdowej - dojazd do działek na terenie poza wschodnią granicą opracowania;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m - istniejąca,
  - b) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
  - c) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału terenu – wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **08 KPP**, o powierzchni 0,014 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m,
  - b) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
  - c) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału terenu – zachowanie istniejącego wydzielenia.

**§ 12.** Ustala się stawki procentowe służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla działek na terenach: 3 UH/UG/UT, 4 UH/UG/UT, 9 UH/UG/UT, nie będących własnością Gminy Dziwnów – 10%,
- 2) na pozostałych terenach, ze względu na własność Gminy Dziwnów, stawki nie ustala się.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

**§ 13.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/76/2015 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 24 czerwca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIV/476/2018 z dnia 18 maja 2018 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XLIV/476/2018 z dnia 18 maja 2018 r.

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

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

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

Przewodniczący Rady