

**UCHWAŁA NR LIX /600/23
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**

z dnia 29 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553) 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 Łukęcin 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów przyjętego Uchwałą Nr 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 utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

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 uwidocznionych na rysunku elewacji frontowej;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 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 $30 \div 35^\circ$.
- 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 m²,
- b) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
- c) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci $15 \div 30^\circ$.

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 m² 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, rozbiórki 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°, 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°, 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^o,

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^o, 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°,
 - 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°,
 - na terenie 5/02 KOP lokalizacja 32÷36 miejsc postojowych, w tym min. 2 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - na terenie 6/02 KOP lokalizacja 48÷52 miejsc postojowych, w tym min. 3 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) na terenie o symbolu 7/03 KOP parking jednorzędowy w układzie 90° 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. jednostronne,
- 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 wydzielenia 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.

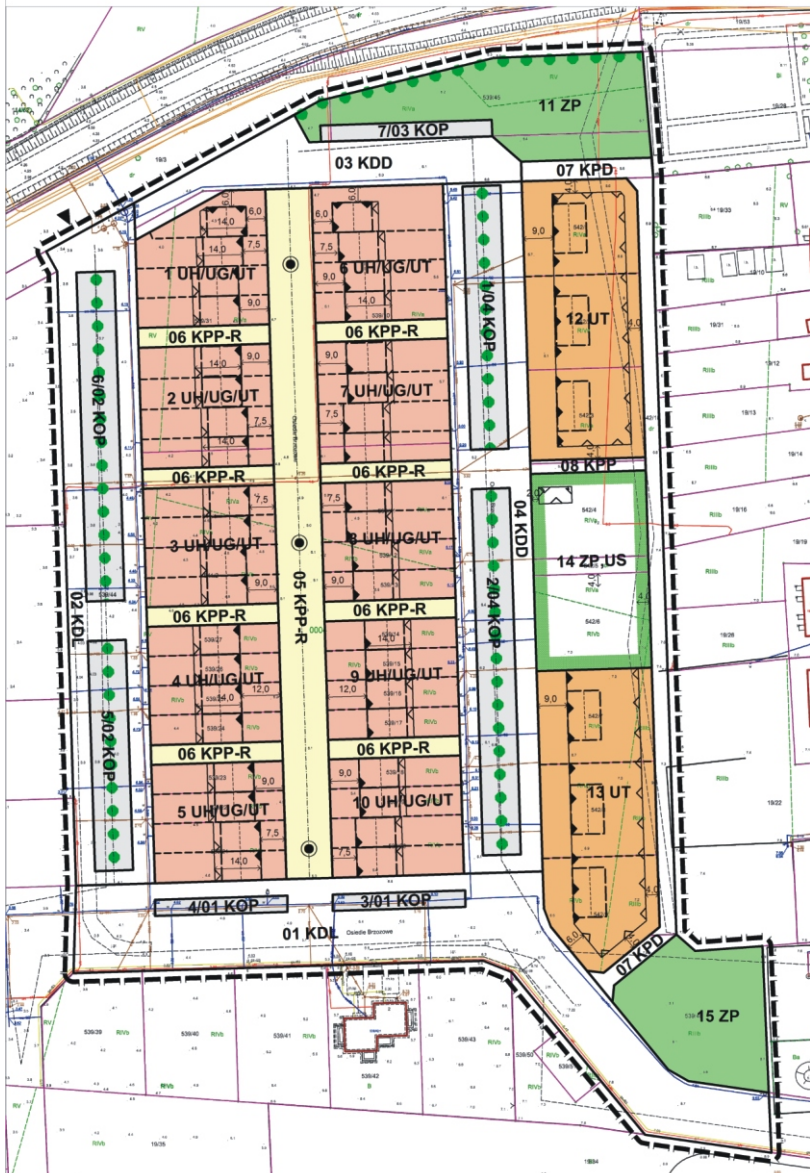
Przewodnicząca Rady

Ewa Trzebińska-Brzezińska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW
 OBEJMUJĄCY TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE ŁUKĘCIN 1,
 PO POŁUDNIOWEJ STRONIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ,
 CZĘŚĆ WSCHODNIA ULICY OSIEDLE BRZOWE**

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr LIX/600/23
 Rady Miejskiej w Dziwnowie
 z dnia 29 maja 2023 r.

SKALA 1:1000 



LEGENDA

GRANICE I SYMBOLE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW
-  12 UT SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
-  PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI - ZASADA PODZIAŁU

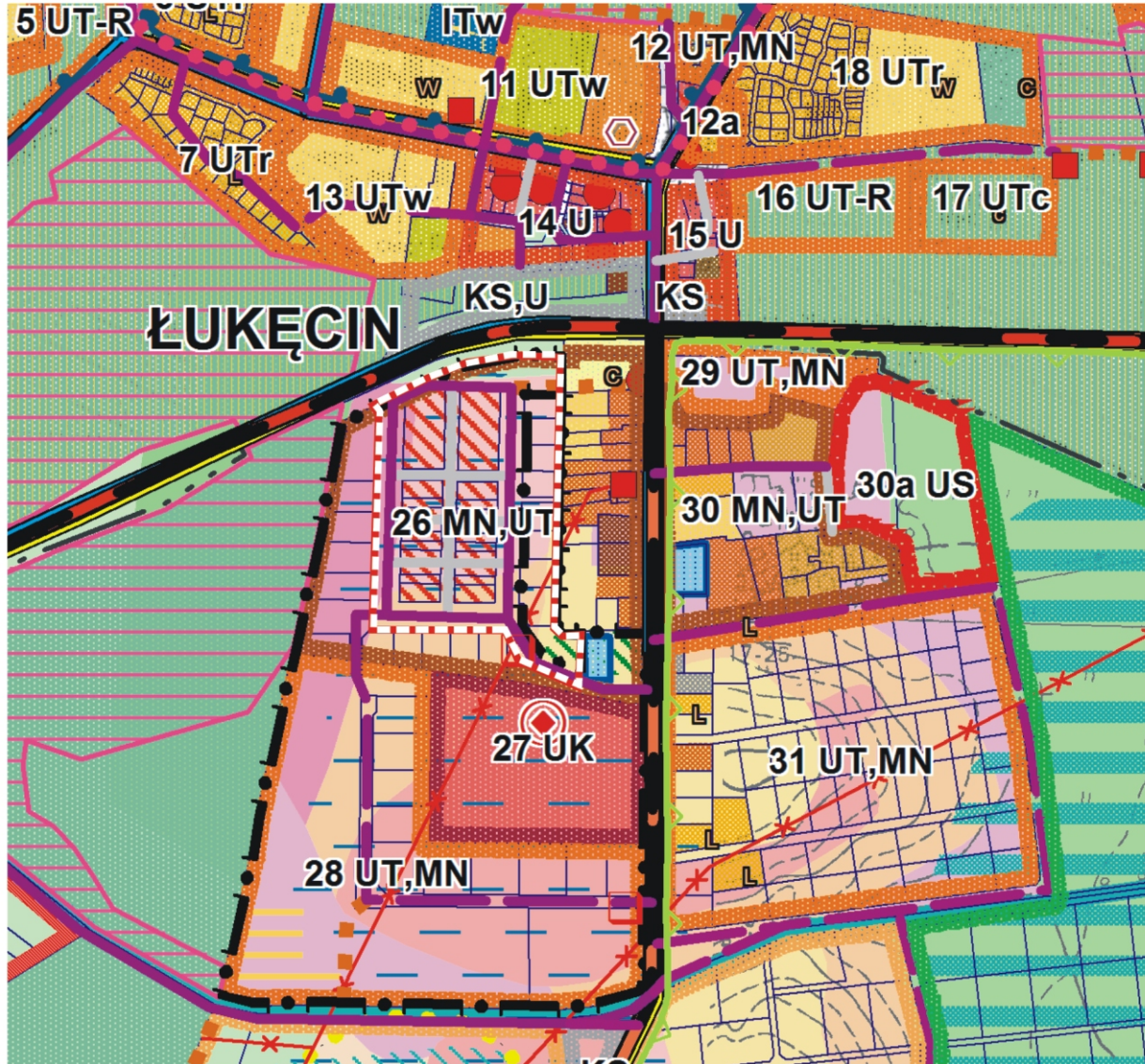
PRZEZNACZENIE TERENU

-  UH/UG/UT TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  UT TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
-  ZP,US TEREN ZIELENI PARKOWEJ Z URZĄDZENIAMI SPORTU I REKREACJI
-  ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ-SKWER REKREACYJNY
-  KOP TEREN ZESPOŁU MIEJSC PARKINGOWYCH
-  KDL TEREN DROGI KLASY LOKALNEJ
-  KDD TEREN DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
-  KPD TEREN DROGI PIESZO-DOJAZDOWEJ
-  KPP-R TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
-  KPP TEREN CIĄGU PIESZEGO


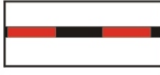

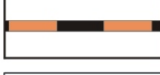






ZASADY LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ZASADA LOKALIZACJA ZABUDOWY Z KIERUNKIEM KALENICY GŁÓWNEJ
-  OŚ DROGI
-  AKCENT KOMPOZYCYJNY
-  SZPALER DRZEW
-  ISTNIEJĄCA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA KABLOWA 15kV - NIECZYNNĄ
-  ZJAZD Z DROGI WOJEWÓDZKIEJ
-  OBSZAR PLANU
-  OBSZAR ZASOBOWY KOMUNALNEGO UJĘCIA WODY W ŁUKĘCINIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DZIWNÓW



LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		DROGI KLASY G
	STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG TURYSTYCZNYCH		DROGI KLASY Z
	USŁUGI I ZIELEŃ CELU PUBLICZNEGO		DROGI GMINNE
	PARKI, ZIELEŃCE, SKWERY		DROGI POZOSTAŁE
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE 15 kV		
	OBSZARY OBOWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX /600/23
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553) Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga jak niżej.

W związku z oświadczeniem Burmistrz Dziwnowa o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w obrębie Łukęcin 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXIII/362/21 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 29 czerwca 2021 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 marca do 23 marca 2023 r., których termin złożenia upłynął dnia 17 kwietnia 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX /600/23
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553) oraz art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującym teren położony w obrębie Łukęcina 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowę dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolami 01 KDL i 02 KDL;
- 2) budowę dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 03 KDD i 04 KDD;
- 3) budowę dróg pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami 05 KPP-R i 06 KPP-R;
- 4) budowę ciągu pieszo-dojazdowego oznaczonego symbolem 07 KPD;
- 5) budowę ciągu pieszego oznaczonego symbolem 08 KPP;
- 6) budowę sieci kanalizacji deszczowej w drogach o symbolach KDL i KDD;
- 7) budowę urządzeń sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem 14 ZP,US oraz urządzenie zieleni parkowej na terenach oznaczonych symbolami 11 ZP i 15 ZP;
- 8) zapewnienie obsługi w zakresie gospodarowania odpadami, utrzymania czystości i porządku.

§ 2.1. Sposób realizacji zapisanych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1÷7 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o drogach publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 8 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o odpadach, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce komunalnej.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu i przepisów prawa.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w niniejszym załączniku.

§ 4. Zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w § 1, będą finansowane z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
- 2) kredytów i pożyczek;
- 3) udziałów innych podmiotów na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LIX /600/23
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 maja 2023 r.

Rada Miejska w Dziwnowie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553), przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w obrębie Łukęcin 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, które stanowią załącznik do uchwały w postaci cyfrowej.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:
<https://bip.dziwnow.pl/artukul/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-dziwnow-obejmujacy-teren-polozony-w-obrebi>

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LIX/600/23
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 29 maja 2023 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w obrębie Łukęcina 1, po południowej stronie drogi wojewódzkiej, część wschodnia ulicy Osiedle Brzozowe, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXIII/362/21 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 29 czerwca 2021 r. Plan ten jest zmianą części planu miejscowego 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLIV/476/2018 z dnia 18 maja 2018 r.

Celami zmiany są:

- przeznaczenia funkcji terenu w części północnej, dotychczas przeznaczonego na cele sportowe, na cele usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, jako kontynuacja funkcji na działkach sąsiednich,
- zmiana funkcji terenu położonego przy wschodniej granicy opracowania z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową usług turystycznych z dopuszczalną uzupełniającą funkcją mieszkaniową,
- wyznaczenie terenów parkingów jako oddzielnych terenów elementarnych, z ich lokalizacją powodującą rozdzielenie pasów ruchu w drogach o symbolach 02 KDL i 04 KDL, przy których są lokalizowane; miejsca te służą przede wszystkim zaspokojeniu potrzeb istniejącej i planowanej zabudowy usługowej na terenach o symbolach UH/UG/UT, dla której w planie ustalono minimalne ilości miejsc parkingowych,
- ustalenie lokalizacji terenów sportowo-rekreacyjnych na potrzeby osiedla, jako zamienniej dla uprzedniej lokalizacji w części północnej,
- ustalenie podłączenia osiedlowej drogi lokalnej 01 KDL-02 KDL do drogi wojewódzkiej nr 102, obecnie powiązanej wyłącznie z drogą powiatową - ulicą Morską, znacznie usprawniając obsługę komunikacyjną osiedla.

Przedmiotowy plan nie narusza 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.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, 7 oraz w § 12 w części dotyczącej kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowy plan zachowuje podstawową funkcję planu, którego jest zmianą – dominującą funkcję usługową.

Ustalone zasady lokalizacji zabudowy usługowej, w tym ściśle określone, jednakowe szerokości działek odpowiadające szerokości sekcji budynku i wymóg realizacji zabudowy szeregowej wyłącznie według ustalonych szerokości, jak też ustalone podstawowe zasady kształtowania zabudowy, gwarantują ład przestrzenno-architektoniczny osiedla. Planowana zabudowa będzie oddziaływać docelowo na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym, zachowując podstawowe formy zabudowy zgodne z charakterem lokalnego krajobrazu.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8.

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty proponowanymi formami ochrony przyrody.

Na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uznając, że realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tj. opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozę taką sporządzono na potrzeby planu, którego przedmiotowe opracowanie jest zmianą.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonano w planie przyjętym Uchwałą Nr VIII/76/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r.

W zagospodarowaniu terenów elementarnych ustalono zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Ze względu na powierzchnie działek zabudowy usługowej oraz max. 35-% ich powierzchnię zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej ustalono w wielkości 35%. Dla zabudowy usług turystycznych ustalono wskaźnik min. 50% powierzchni działki.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W związku z zakresem obszarowym i przeważającą usługową funkcją przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia, poprzez ustalenia § 5 i 9, potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu do obiektów usługowych oraz dostępu komunikacyjnego zapewniając właściwą ilość miejsc parkingowych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Przedmiotowy teren zachowuje podstawowe przeznaczenie ustalone w planach dotychczas obowiązujących. Jest obszarem o funkcji usługowej, usług związanych z wypoczynkiem, w tym zapewniających podstawowe zaopatrzenie mieszkańców i osób wypoczywających, z zapewnieniem terenów rekreacyjno-wypoczynkowej.

Obszar opracowania planu, będący w przewadze własnością Gminy Dziwnów, stanowi ofertę inwestycyjną. Oferta ta jest znacznie powiększona w związku z przeznaczeniem funkcji terenu w części północnej, dotychczas przeznaczonego na cele sportowe, na cele usługowe.

Zmianą powodującą zwiększenie wartości nieruchomości oraz zwiększenie wysokości podatków od nieruchomości jest ustalone przeznaczenie terenu o dotychczasowej funkcji mieszkaniowej na funkcje wypoczynkowe z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej. Niewielka część terenu jest własnością indywidualną, a możliwość wypowiedzenia się na temat warunków zabudowy i zagospodarowania została zapewniona każdemu na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, o czym zawiadomiono zgodnie z przepisami ustawy.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa Państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie. W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

7. Potrzeby interesu publicznego

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców i wypoczywających, w planie wydzielono ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne zieleni parkowej z placem zabaw dla dzieci oraz urządzeniami rekreacyjnymi.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie częściowo zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest już częściowo zabezpieczony w zakresie infrastruktury technicznej.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci istniejącej w granicach obszaru opracowania.

Odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków systemem istniejącej kanalizacji sanitarnej.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski, które rozpatrzone zostały w trakcie sporządzania planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, Burmistrz Dziwnowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 marca do 3 kwietnia 2023 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu. W okresie wyłożenia, na dzień 23 marca, wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia projektu oraz w trakcie dyskusji publicznej, jak też do dnia 17 kwietnia 2023 r., który wyznaczono jako ostateczny termin składania uwag, nie wniesiono żadnych uwag.

II. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Gmina Dziwnów nie posiada wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Gmina posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XLVIII/497/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 sierpnia 2022 r. Jest to Studium wykonane w pełnym zakresie obszarowym i merytorycznym, zastępujące studium do tego czasu obowiązujące wraz z dokonywanymi zmianami. Jest to więc dokument nie wymagający analizy aktualności.

Rozwiązania zastosowane na obszarze objętym niniejszym planem zgodne są z obecnie obowiązującym studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest w znaczącej większości na gruntach Gminy Dziwnów.

Zadaniem Gminy Dziwnów będzie budowa dróg publicznych oraz ewentualnie zespołów miejsc parkingowych o symbolach KOP.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione jest z sieci istniejących w granicach obszaru opracowania planu oraz, w przypadkach ustalonych na etapach realizacyjnych, w drodze pieszo-dojazdowej na potrzeby inwestycji poza wschodnią granicą opracowania. W związku z tym realizacja ustaleń planu może nieść za sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, przede wszystkim dotyczących sieci kanalizacji deszczowej. Wydatkiem budżety gminy będzie też urządzenie terenów zieleni parkowej wraz z obiektami sportowymi i placem zabaw.

Przedmiotowa zmiana nie powoduje skutków finansowych, wydatków innych niż wynikające z planów dotychczas obowiązujących. Wyjątkiem wynikających z przedmiotowej zmiany będzie ewentualna budowa zespołów miejsc parkingowych.

Realizacja ustaleń planu zapewni dochody gminy ze sprzedaży poszczególnych działek, w tym częściowo z wydzielonych miejsc parkingowych oraz stałe dochody w postaci podatków od nieruchomości.