

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów
obejmującego teren działki nr 827/42 położonej przy ul. Wczasowej
w obrębie Międzywodzie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/523/2018 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 827/42 w obrębie Międzywodzie, 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 1,70 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.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele kompleksu turystyczno – wypoczynkowego z funkcjami towarzyszącymi wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście i na rysunku symbolem UTw.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady scalania i podziału terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) zasady wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich z lasem ochronnym oraz położenia w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza. Wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 3 ust. 7 niniejszej uchwały.

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. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji na poziomie terenu oraz garaży podziemnych;
- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, wliczając powierzchnie prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych, letnich ogródków kawiarnianych, niezabudowanych tarasów na gruncie, balkonów, altan, garaży podziemnych, innych powierzchni lokalizowanych na kondygnacjach podziemnych;
- 3) kondygnacja - ilość kondygnacji – ilość kondygnacji nadziemnych;
- 4) zespół zabudowy – budynki o dopuszczalnych różnych wielkościach łączone funkcjonalnie przynajmniej w jednym poziomie naziemnym;
- 5) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych – obiekt zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach materiałów trwałych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej: kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne, szkło, drewno, materiały imitujące drewno, beton architektoniczny, blachy miedziane i cynkowe;
- 6) dominanta – obiekt lub część obiektu budowlanego odróżniający się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami lub wysokością;
- 7) zabudowa apartamentowa – zabudowa z usługowymi lokalami użytkowymi wypoczynkowymi lub turystycznymi przeznaczonymi na sprzedaż lub wynajem w obiekcie o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia (winda, garaże podziemne lub bezpośrednio przy budynku);
- 8) dach zielony – pokrycie dachowe o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośnięty roślinnością.

7. 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) linie rozgraniczające teren elementarny określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii pokrywające się z granicami działki;
- 4) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 3. Dla terenu elementarnego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem UTw na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyczno – wypoczynkowych, zabudowa hotelowa, apartamentowa, ośrodki wypoczynkowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dopuszczalne towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej,
 - b) dopuszczalne towarzyszące usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców;
 - 3) dopuszcza się realizację do 30% powierzchni użytkowej każdego budynku w formie lokali mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - 1) jednolita stylowo i kolorystycznie zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym, realizowana jako obiekt / obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 ust. 6 pkt 4 i 5;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
 - 3) łączna powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni terenu;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) wskaźnik łączny 1,0÷2,1,
 - b) dla kondygnacji nadziemnych 1,0÷1,7;
 - 5) wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana:
 - a) zabudowa 1÷3 kondygnacji – do 12,0 m (tj. do 15.5 m n.p.m.), zlokalizowana w strefie oznaczonej na rysunku planu, na powierzchni do 30% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 9% powierzchni terenu,
 - b) zabudowa 1÷6 kondygnacji – do 21,0 m (tj. do 24.5 m n.p.m.) zlokalizowana w strefie oznaczonej na rysunku planu na powierzchni do 70% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 21 % powierzchni terenu,
 - c) na powierzchni do 8% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 2,4 % powierzchni terenu w rejonie oznaczonym na rysunku planu, dopuszczalna dominanta do wysokości 28,0 m (tj. do 31.5 m n.p.m.) - do 8 kondygnacji;
 - 6) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6 pkt 8;
 - 7) ustala się obowiązek budowy podziemnego garażu, z dopuszczalnymi niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi,
 - a) dopuszcza się budowę poza obrysem budynku, wyłącznie w obrębie ustalonych linii zabudowy,
 - b) poza obrysem budynku poziom górnej płaszczyzny stropu max. 0,5 m n.p.t.,
 - c) poza obrysem budynku urządzenie na stropie terenów zielonych;
 - d) garaż podziemny należy realizować jako ukrycie podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla całkowitej liczby osób przebywających w budynku;
 - 8) W zakresie kolorystyki obiektów ustala się:
 - a) stosowanie kolorów w różnych odcieniach: biele, beże, ecru, szarości;

- b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, ryzalitu, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej na cokole obiektu;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
- 10) zagospodarowanie terenów zieleni w formie założenia parkowo-rekreacyjnego z uwzględnieniem:
 - placów zabaw i miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych w istniejącą zieleni,
 - obiektów architektury ogrodowej - fontanna, posąg, rzeźba,
 - ustaleń § 3 ust. 4;
- 11) dopuszczalne obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 12) dopuszczalna lokalizacja wolnostojących budynków pomocniczych/ gospodarczych związanych z funkcją podstawową, w tym zakwaterowania personelu:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45°;
- 13) poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących, niezabudowanych altan o parametrach:
 - a) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
 - b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 15) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Zasady scalania i podziału terenu:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podział na 2 działki o powierzchni min. 8000 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielania działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

4. 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 związku z położonym poza północną granicą opracowania chronionym siedliskiem przyrodniczym - lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich – kod 2180, sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie oddziaływać na warunki siedliskowe na tym obszarze;
- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszego planu - dopuszcza się wycinkę drzew kolidujących z zabudową i jej realizacją, dojazdami i dojściami oraz sieciami infrastruktury;
- 4) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: robinii akacjowej amerykańskiej, czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, topoli euroamerykańskiej, dębu czerwonego oraz żywotników z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;

- 5) w zagospodarowaniu terenów należy pozostawić i uzupełnić fragmenty półnaturalnej zieleni wysokiej w pasie oznaczonym na rysunku planu, pozostałe drzewa wykorzystać do komponowania założenia parkowo-rekreacyjnego;
- 6) w zakresie realizacji zabudowy powyżej 15,0 m ustala się następujące zasady chroniące ptaki i nietoperze przed kolizją z zabudową:
 - zastosowanie elewacji niepowodującej iluzji krajobrazu i lustra,
 - stosowanie elementów szkła na elewacji lub balkonach odpowiedniej barwy, bądź zmatowienie i oświetlenie dla kontrastu z otoczeniem,
 - stosowanie odpowiedniego oświetlenia elewacji ze światłem skierowanym ku ziemi lub ku ścianom zabudowy oraz oświetlenie przeciwdziałające zwabianiu owadów nocnych, które zwabiają nietoperze.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą wojewódzką nr 102, poprzez publiczną drogę gminną – ulicę Wczasową;
- 2) zjazd na teren z drogi - ulicy Wczasowej przyległej do obszaru objętego planem;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu, z zapewnieniem 100% własnego zapotrzebowania na terenie:
 - 1 miejsce postojowe / 1 pokój / apartament w budynku hotelowym, apartamentowym ośrodku wypoczynkowym x 0,8,
 - 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumenckich w lokalu gastronomicznym;
 - 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego, w tym gabinetu lekarskiego, rehabilitacyjnego i odnowy biologicznej,
 - w ogólnej liczbie miejsc postojowych obowiązuje realizacja minimum 2% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o liczbie całkowitej zaokrąglonej w górę;
- 4) ustala się konieczność lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych dla autokarów;
- 5) ustala się konieczność lokalizacji minimum 20 miejsc postojowych dla rowerów;
- 6) na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację max. 30% ustalonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla autokarów i rowerów.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejących sieci w drodze – ulicy Wczasowej graniczącej z obszarem objętym planem, z ujęcia w Kołczewo-Świętousć w gminie Wolin,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach graniczących z obszarem opracowania,
 - c) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy, na wypadek awarii, przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej w drodze – ulicy Wczasowej graniczącej z obszarem objętym planem,
 - b) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej obowiązuje zamontowanie separatora tłuszczów na przyłączy kanalizacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym - odprowadzenie do zorganizowanego systemu zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej na własnej działce, zabezpieczającej przed niekontrolowanym podziemnym odpływem wód w kierunku pasa technicznego, z dopuszczeniem zbiornika retencyjnego,
 - b) dopuszcza się gromadzenie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i bytowych, np. utrzymania zieleni, sanitarnych,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej w drodze – ulicy Wczasowej graniczącej z obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się budowę niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV dostosowanych do potrzeb odbiorców, zasilanych projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,
 - c) dopuszcza się zasilanie obiektów na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych poza obszarem objętym planem,
 - d) ustala się zakaz prowadzenia sieci napowietrznych,
 - e) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni dachu,
 - f) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia terenu;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej średniego ciśnienia w drodze – ulicy Wczasowej graniczącej z obszarem objętym planem,
 - b) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych następującymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne montowane na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 7) obsługa telekomunikacyjna.
- a) z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem,
 - b) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej wynikającą z przepisów odrębnych;
- 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.
7. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci wewnętrznych oraz likwidację sieci zbędnych.
8. Zasady wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) ze względu na położenie terenu opracowania w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego, obowiązują następujące zakazy i nakazy:
- a) konieczność stosowania rozwiązań technicznych oraz sposobu realizacji przedsięwzięć bezwzględnie gwarantujących eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego,
 - b) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może mieć negatywnego wpływu na stan pasa technicznego, nie dopuszcza się odprowadzenia tych wód z terenów utwardzonych po gruncie w kierunku pasa technicznego,

- c) planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony wody, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świecenia świateł,
 - d) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu powinny, w razie konieczności, posiadać odpowiednie przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen;
- 2) ze względu na położenie terenu opracowania w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze lub inne aktualnie obowiązujące przepisy odrębne;
 - 3) ze względu na możliwość występowania szczególnych warunków gruntowo-wodnych należy stosować rozwiązania techniczne ustalone po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy prawne.

§ 4. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 5. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 7. 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