

**UCHWAŁA NR ...../...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów**  
**dla terenu obejmującego działkę nr 846/1 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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/496/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 846/1 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 8,250 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 podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których formułuje się ustalenia, w tym przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza klasę przeznaczenia terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi;
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego;

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
  - a) przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia,

- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - e) zasady scalania i podziału terenu,
  - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;
- 3) pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru 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, podlegających ochronie jako tereny górnicze, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

4. Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich z lasem ochronnym; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 niniejszej uchwały;
- 2) lokalizacji istniejącego budynku o wartościach historycznych/ zabytkowych do objęcia ochroną; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 6 niniejszej uchwały.

5. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji na poziomie terenu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne max. 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% łącznej szerokości elewacji frontowej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;
- 3) 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, altan, garaży podziemnych, innych powierzchni lokalizowanych na kondygnacjach podziemnych;
- 4) kondygnacja - ilość kondygnacji - ilość kondygnacji nadziemnych;
- 5) zespół zabudowy – budynki o dopuszczalnych różnych wielkościach łączone funkcjonalnie przynajmniej w jednym poziomie naziemnym;
- 6) 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;
- 7) dominanta – obiekt lub część obiektu budowlanego odróżniający się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami lub/i wysokością;
  - 8) akcent kompozycyjny – budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni (pomnik, maszt) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba);
  - 9) 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);
  - 10) dach zielony – pokrycie dachowe o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośnięty roślinnością.

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) przebiegi linii określonych na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
- 4) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) UT – teren usług turystyki;
- 2) UT-US – teren usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 3) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 5) KOP – teren obsługi komunikacji - parking;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

**§ 4.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się realizację jednolitej stylowo i kolorystycznie architektury nowej zabudowy kompleksu turystyczno-wypoczynkowego.

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

- powierzchnia zabudowy łączna do 20,0 m<sup>2</sup>,
- wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15°.

3. Na działkach na terenach o symbolu UT, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących - wolnostojących budynków pomocniczych/gospodarczych związanych z funkcją podstawową, w tym zakwaterowania personelu, o parametrach:

- wysokość do 2 kondygnacji,
- dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45°.

4. W zakresie kolorystyki obiektów ustala się:

- 1) stosowanie kolorów w różnych odcieniach: biele, beże, ecru, szarości;

- 2) 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.

5. Przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

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

**§ 5.** 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 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, pozostałe drzewa wykorzystać do komponowania założenia parkowo-rekreacyjnego.

4. Dopuszcza się wycinkę drzew w złym stanie sanitarnym, o zaburzonej statyce, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych.

5. 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.

6. W zagospodarowaniu terenów należy pozostawić zespoły naturalnej zieleni wysokiej oznaczone na rysunku planu.

7. W przypadku realizacji zabudowy o wysokości 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.

8. W przypadku realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko należy spełnić wymogi wynikające z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie 1 UT-US zlokalizowany jest budynek o wartościach historycznych/zabytkowych, wobec którego obowiązuje:

- 1) zachowanie formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,
- 2) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji;
- 3) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych;

4) zachowanie formy stolarki okiennej i drzwiowej.

#### § 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. Zasady podziału terenu na działki określono w ustaleniach szczegółowych, w tym minimalną powierzchnię działki 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą wojewódzką nr 102 - ulicą Armii Krajowej poprzez zjazd bezpośredni oraz publicznymi drogami gminnymi - ulicą Szkolną, Jasną i Plażową.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi wewnętrzne.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym lokalizowanych w garażu podziemnym w granicach własnej działki lub parkingu naziemnym wielopoziomowym na terenie o symbolu 1 KOP, z zapewnieniem 100% własnego zapotrzebowania na obszarze objętym planem, z dopuszczeniem ustaleń ust. 6:

- 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 m<sup>2</sup> 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 4 miejsc postojowych dla autokarów na obszarze objętym planem.

5. Ustala się konieczność lokalizacji minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów dla każdego zespołu zabudowy.

6. Na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację max. 10% ustalonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z tego dopuszcza się do 50% w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz miejsca postojowe dla autokarów i rowerów.

7. Dopuszcza się lub ustala się obowiązek lokalizacji garaży podziemnych z pomieszczeniami technicznymi wg ustaleń szczegółowych, pod następującymi warunkami:

- dopuszcza się budowę poza obrysem budynku, w obrębie ustalonych linii zabudowy,
- poza obrysem budynku poziom górnej płaszczyzny stropu max. 1,0 m n.p.t.,
- poza obrysem budynku obowiązuje urządzenie na stropie terenów zielonych,

- garaż podziemny należy realizować jako ukrycie podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla całkowitej liczby osób przebywających w budynku.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

#### 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejących sieci w drogach graniczących z obszarem opracowania;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach graniczących z obszarem opracowania;
- 3) 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;
- 4) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm.

#### 2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej na obszarze planu, w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowanej sieci kanalizacyjnej w drogach wewnętrznych;
- 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 mm;
- 3) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej obowiązuje zamontowanie separatora tłuszczów na przyłączy kanalizacji;
- 4) istniejący na obszarze objętym planem kolektor sanitarny  $\varnothing$  500 mm do zachowania, z uwzględnieniem ochronnego pasa technicznego wzdłuż rurociągu o szerokości po 2,5 m po obu stronach osi.

#### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych na grunt lub w grunt w granicach obszaru objętego planem, z obowiązkiem ich oczyszczania przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na grunt lub w grunt na terenie własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia do zbiornika retencyjnego na obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach obszaru objętego planem;
- 4) dopuszcza się gromadzenie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i bytowych, np. utrzymania zieleni, sanitarnych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej w drogach przyległych do obszaru objętego planem i projektowanej sieci elektroenergetycznej w drogach wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się budowę niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV dostosowanych do potrzeb odbiorców, zasilanych projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
- 3) dopuszcza się zasilanie obiektów na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych poza obszarem objętym planem;
- 4) ustala się zakaz prowadzenia sieci napowietrznych;

- 5) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia terenu.

#### 5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych nośnikami energii, np.: gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego.

#### 7. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych sieci na obszarze i poza obszarem objętym planem;
- 2) 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.

9. Projektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

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

11. Istniejące sieci do zachowania, w przypadku kolizji z ustaleniami planu dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi obiektów budowlanych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

### § 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ze względu na położenie terenu opracowania w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, w sąsiedztwie pasa technicznego, w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony wody, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyką świecenia świateł;
- 2) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu powinny, w razie konieczności, posiadać odpowiednie przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen.

2. W związku ze zbliżeniem od strony zachodniej obszaru objętego planem do pasa technicznego brzegu wód morskich należy uwzględnić ograniczenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oddalona o min. 12,0 m, dotyczy kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 2) rozwiązania techniczne oraz realizacja zabudowy powinny gwarantować eliminację zagrożeń dla pasa technicznego.

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.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

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

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 UT.

<b>1 UT - powierzchnia 1,20 ha</b>	
1)	<p>przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia:</p> <p>a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki - zabudowa hotelowa, wypoczynkowa, apartamentowa, b) przeznaczenie uzupełniające: - dopuszczalne towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, - dopuszczalne towarzyszące usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, - dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 5% powierzchni użytkowej każdego budynku;</p>
2)	<p>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym, realizowana jako obiekt / obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 ust. 6, b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu, c) łączna powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy: - wskaźnik łączny 1,5÷2,5, - dla kondygnacji nadziemnych 1,2÷2,0, e) wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana: - zabudowa 1÷3 kondygnacji – do 12,0 m, zlokalizowana na powierzchni do 22% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 5,5% powierzchni terenu, - zabudowa 1÷6 kondygnacji – do 21,0 m, zlokalizowana na powierzchni do 50 % łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 12,5% powierzchni terenu, - na powierzchni do 28% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 7,0% powierzchni terenu, w rejonie oznaczonym na rysunku planu, dopuszczalna dominanta (patrz: § 2 ust. 6) do wysokości 28,0 m - do 8 kondygnacji, f) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6, g) ustala się obowiązek budowy podziemnego garażu z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 7, h) zagospodarowanie terenów zieleni w formie założenia zieleni urządzonej z uwzględnieniem: - placu zabaw i miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych w istniejącą zielenią, - obiektów architektury ogrodowej, - ustaleń § 5, - dopuszczalne małe obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, i) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej wg ustaleń § 4 ust. 2 i 3, j) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;</p>
3)	<p>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>a) zespół naturalnej zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu do zachowania i ochrony, z dopuszczeniem ustaleń § 5 ust. 4, b) w przypadku realizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m obowiązują ustalenia § 5 ust. 7, c) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust 2÷5 i 8,</p>
4)	<p>zasady podziału terenu -</p> <p>po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;</p>



5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp z drogi wewnętrznej 03 KR, b) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wraz z zasadą ich lokalizacji określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 8 ust. 3;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 i 2.

## 2. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 UT.

2 UT - powierzchnia 3,00 ha		
1)	przeznaczenie terenu: klasa przeznaczenia:	a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki - zabudowa hotelowa, wycieczkowa, apartamentowa, b) przeznaczenie uzupełniające: - dopuszczalne towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, - dopuszczalne towarzyszące usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, - dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 5% powierzchni użytkowej każdego budynku;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zabudowa wolnostojąca lub 2 zespoły zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym, realizowana jako obiekt / obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 ust. 6, b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu, c) łączna powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy: - wskaźnik łączny 1,5÷2,2, - dla kondygnacji nadziemnych 1,0÷1,7, e) wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana: - zabudowa 1÷3 kondygnacji – do 12,0 m, zlokalizowana na powierzchni do 15% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 3,75% powierzchni terenu, - zabudowa 2÷5 kondygnacji – do 18,0 m zlokalizowana na powierzchni do 45% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 11,25% powierzchni terenu, - zabudowa 2÷6 kondygnacji – do 21,0 m, zlokalizowana na powierzchni do 40% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 10 % powierzchni terenu, f) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6, g) ustala się obowiązek budowy podziemnego garażu min. dla jednego zespołu zabudowy, z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 7, h) zagospodarowanie terenów zieleni w formie założenia zieleni urządzonej z uwzględnieniem: - placu zabaw i miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych istniejącą zielenią, - obiektów architektury ogrodowej, - pasa zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej według rysunku planu, - ustaleń § 5, i) dopuszczalne małe obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, j) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej wg ustaleń § 4 ust. 2 i 3, k) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) zespół naturalnej zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu do zachowania i ochrony z dopuszczeniem ustaleń § 5 ust. 4, b) w przypadku realizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m obowiązują ustalenia § 5 ust. 7;

		c) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust. 2÷5 i 8;
4)	zasady podziału terenu:	a) proponowany podział / zasada podziału na maksymalnie 2 działki - wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1,30 ha,
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp z drogi wewnętrznej 03 KR, b) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wraz z zasadą ich lokalizacji określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 8 ust. 3;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej, b) preferowana lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV wg rysunku planu;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

### 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 UT.

	<b>3 UT - powierzchnia 0,630 ha</b>	
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia:	a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki - zabudowa hotelowa, wypoczynkowa, apartamentowa, pensjonatowa, b) przeznaczenie uzupełniające: - dopuszczalne towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, - dopuszczalne towarzyszące usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, - dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 5% powierzchni użytkowej każdego budynku;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym, realizowana jako obiekt / obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 ust. 6, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) łączna powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy: - wskaźnik łączny 0,6÷1,5, - dla kondygnacji nadziemnych 0,6÷1,1 e) wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana: - zabudowa 2÷3 kondygnacji – do 12,0 m, zlokalizowana na powierzchni do 60% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 15% powierzchni terenu, - zabudowa 2÷4 kondygnacji – do 15 m zlokalizowana na powierzchni do 40% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 10% powierzchni terenu, f) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6, g) dopuszcza się budowę podziemnego garażu z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 7, h) zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną z uwzględnieniem: - placu zabaw i miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych istniejącą zieleń, - obiektów architektury ogrodowej, - ustaleń § 5, i) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej wg ustaleń § 4 ust. 2 i 3, j) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust 3÷5 i 8;
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	zasady obsługi	a) dostęp z drogi wewnętrznej 03 KR,

	komunikacyjnej:	b) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wraz z zasadą ich lokalizacji określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 8 ust. 3;
6)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze wewnętrznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

#### 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 UT-US.

<b>1 UT-US – powierzchnia 1,230 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren usług turystyki, sportu i rekreacji;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) lokalizacja zespołu zabudowy leczniczo - rehabilitacyjnej i odnowy biologicznej z krytym basenem z towarzyszącą funkcją gastronomiczną,</li> <li>b) lokalizacja zespołu boisk sportowych oraz plenerowych obiektów i urządzeń rekreacyjno - sportowych,</li> <li>c) dopuszcza się lokalizację towarzyszących usług turystyki - zabudowa wypoczynkowa, apartamentowa, pensjonatowa</li> <li>d) powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu,</li> <li>e) lokalizacja usług turystyki na powierzchni do 15% łącznej powierzchni zabudowy, od strony drogi 01 KR,</li> <li>f) wskaźnik intensywności zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik łączny 0,4÷0,8,</li> <li>- dla kondygnacji nadziemnych 0,4÷0,65,</li> </ul> </li> <li>g) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</li> <li>h) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 12,0 m ,</li> <li>i) dachy płaskie, z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6, z wyjątkiem dachu budynku o wartościach historycznych/zabytkowych,</li> <li>j) dopuszcza się budowę podziemnego garażu z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 7,</li> <li>k) zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną z uwzględnieniem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych w istniejącą zieleni,</li> <li>- ustaleń § 5,</li> <li>- preferowane zagospodarowanie łącznie z sąsiednim terenem parku,</li> </ul> </li> <li>l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;</li> </ul>
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust 3÷5 i 8;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) na terenie budynek o wartościach historycznych/zabytkowych - do zachowania i ochrony - obowiązują ustalenia § 6,</li> <li>b) preferowana funkcja budynku – administracyjna, usług turystyki - pensjonatowa lub mieszkania funkcyjne personelu;</li> </ul>
5)	zasady podziału terenu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 działek o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> każda, z dostępem do drogi 01 KR,</li> <li>b) na pozostałej części terenu zakaz podziału;</li> </ul>
6)	ustalenia komunikacyjne:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dostęp z dróg: 01 KR, 03 KR,</li> <li>b) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wraz z zasadą ich lokalizacji określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 8 ust. 3;</li> </ul>
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 9;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

## 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 ZP.

<b>1 ZP - powierzchnia 0,652 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren zieleni urządzonej – park;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem altany parkowej lokalizowanej w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o parametrach: - powierzchnia zabudowy do 30,0 m<sup>2</sup>, - wysokość do 5,0 m do szczytu dachu, - dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia połąci 20÷30°,</p> <p>b) utrzymanie wartościowego drzewostanu z przekształceniem w założenie parkowo-rekreacyjne - zieleni parkowej o funkcji ozdobnej i krajobrazowej, uzupełnienie drzewostanu oraz krzewów,</p> <p>c) urządzenie ciągów pieszych - ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku i oświetlenia parkowego, przebieg głównych ciągów pieszych wg zasady oznaczonej na rysunku planu,</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz innych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem parku,</p> <p>e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni terenu;</p>
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	<p>a) zespół naturalnej zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu do zachowania i ochrony z dopuszczeniem ustaleń § 5 ust. 4,</p> <p>b) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust 3÷5;</p>
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	<p>a) dostęp komunikacyjny z drogi 03 KR oraz drogi przyległej do południowej granicy obszaru objętego planem,</p> <p>b) w północnej części terenu, w rejonie oznaczonym na rysunku planu, dopuszczalna lokalizacja do 25 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust.1.

## 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 ZP.

<b>2 ZP - powierzchnia 0,061 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren zieleni urządzonej – skwer rekreacyjny;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>a) zakaz zabudowy,</p> <p>b) utrzymanie zieleni o wartości krajobrazowej, uzupełnienie drzewostanu,</p> <p>c) uzupełnienie zagospodarowania terenu krzewami,</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację miejsc odpoczynku przy drodze 03 KR, innych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem skweru oraz oświetlenie terenu,</p> <p>e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu;</p>
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się ustalenia § 5 ust. 4;
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	<p>a) dostęp komunikacyjny z przyległych dróg,</p> <p>b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;</p>

6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

#### 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 ZN.

<b>1 ZN - powierzchnia 0,292 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren zieleni naturalnej;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zakaz zabudowy, b) utrzymanie zieleni krajobrazowej, dopuszcza się uzupełnienie drzewostanu, c) dopuszcza się lokalizację miejsc odpoczynku przy drodze 02 KR oraz oświetlenie terenu, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90% powierzchni terenu;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) zespół naturalnej zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu do zachowania i ochrony z dopuszczeniem ustaleń § 5 ust. 4, b) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się ustalenia § 5 ust 4;
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KR, 01 KR, b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

#### 8. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 KOP.

<b>1 KOP - powierzchnia 0,433 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu: klasa przeznaczenia:	a) teren obsługi komunikacji – parking wielopoziomowy, b) do czasu realizacji budynku dopuszcza się naziemny parking do 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zabudowa wolnostojąca - budynek parkingu wielopoziomowego dla 200÷300 samochodów osobowych, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 40÷50% powierzchni terenu, na powierzchni do 15% łącznej powierzchni zabudowy, od strony drogi wojewódzkiej nr 102, dopuszcza się funkcję usługową związaną z obsługą komunikacji, w tym gastronomiczną, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,8÷2,0, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,0 m, - dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną; f) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6, g) obowiązuje zastosowanie „ściany zielonej” zachodniej ściany budynku, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) obowiązują ustalenia § 5 ust 3÷5, b) pas zieleni urządzonej wysokiej o funkcji izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu - według rysunku planu;
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) zjazd/wyjazd z drogi wewnętrznej 02 KR; dopuszcza się zjazd/wyjazd z drogi wewnętrznej 01 KR, b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej na powierzchni terenu dopuszczalna lokalizacja do 15 miejsc do parkowania dla samochodów

		osobowych, w tym min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

#### 9. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KR.

<b>01 KR - powierzchnia 0,225 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, z poszerzeniami wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, c) preferowane min. jednostronne nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, d) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust 3÷5;
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) projektowany przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 9, b) istniejący kolektor sanitarny $\varnothing$ 500 mm do zachowania - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 4;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

#### 10. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KR.

<b>02 KR - powierzchnia 0,107 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, c) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	projektowany przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

#### 11. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KR.

<b>03 KR - powierzchnia 0,420 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren komunikacji drogowej wewnętrznej - droga wewnętrzna zakończona placem;
2)	zasady ochrony i	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami wg rysunku

	kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>planu i placem od strony wschodniej,</p> <p>b) - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodniki obustronne, - przebieg ciągu rowerowego wg zasady oznaczonej na rysunku planu, - przebieg ciągu pieszego wg zasady oznaczonej na rysunku planu,</p> <p>c) oświetlenie jednostronne na słupach,</p> <p>d) lokalizacja akcentu kompozycyjnego na osi drogi 02 KR w rejonie oznaczonym na rysunku planu - patrz § 2 ust. 6 pkt 8;</p>
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z dopuszczeniem wydzielenia placu;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	projektowany przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

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

**§ 15.** 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