

UCHWAŁA NR XXI/222/25
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE
z dnia 15 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów
dla terenu obejmującego działkę nr 533, miasto Dziwnów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/495/22 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 533 w mieście Dziwnów, 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 0,713 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

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

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystyczno - wypoczynkowych – hotelowych, 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 UT-H.

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 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.

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

5. Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich oraz położenia w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. Wynikające z tych tytułów rygory ustalono w § 3 ust. 7, odpowiednio w pkt 1 i 2 niniejszej uchwały.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica budynku, dopuszczalne maksymalnie 2,0-m. przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji powyżej parteru i balkonów lub/i wycofanie części elewacji o szerokości do 30% szerokości elewacji budynku;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji na poziomie terenu, z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów;
- 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, balkonów, altan, garaży podziemnych, innych powierzchni lokalizowanych na kondygnacjach podziemnych;
- 4) 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, szkło, drewno, materiały imitujące drewno, beton architektoniczny, blachy miedziane i cynkowe;
- 7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 8) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu.
- 9) 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.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

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

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych - zabudowa wyłącznie hotelowa,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) towarzyszące funkcje rekreacyjne i odnowy biologicznej oraz gastronomiczne,
 - b) dopuszczalne usługi lecznicze, rehabilitacyjne, handlu i inne związane z obsługą gości i mieszkańców,
 - c) zakaz lokalizacji usług turystycznych w formie apartamentowych lokali użytkowych.
 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - 1) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, zabudowa realizowana jako dominanta – obiekt lub część obiektu budowlanego odróżniający się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami i wysokością:
 - a) zabudowa realizowana jako obiekt/ obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 ust. 6 pkt 6,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni terenu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - wskaźnik łączny 1,15÷1,7,
 - dla kondygnacji nadziemnych 1,0÷1,3,
 - e) wysokość zabudowy zróżnicowana od 1 do 6 kondygnacji - do 21,0 m, tj. do 22,2 m n.p.m., w tym:
 - na powierzchni do 12% powierzchni terenu wysokość do 2 kondygnacji - do 8,0 m,
 - na powierzchni do 8% powierzchni terenu wysokość do 4 kondygnacji - do 14,0 m,
 - na powierzchni do 10% powierzchni terenu, w strefie oznaczonej na rysunku planu, wysokość do 6 kondygnacji - do 21,0 m, tj. do 22,2 m n.p.m.,zabudowa w formie kaskadowych tarasów od strony zachodniej i południowej,
 - f) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6 pkt 9;
 - 2) ustala się obowiązek budowy podziemnego garażu, z dopuszczalnymi innymi niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi,
 - a) dopuszcza się budowę poza obrysem budynku, w obrębie ustalonych linii zabudowy,
 - b) poza obrysem budynku poziom górnej płaszczyzny stropu max. 0,5 m n.p.t., z urządzeniem na stropie terenów zielonych;
 - 3) garaż podziemny należy realizować jako ukrycie podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla całkowitej liczby osób przebywających w budynku;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;

- 5) obowiązuje zagospodarowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w formie rekreacyjnej zieleni zróżnicowanej wysokościowo i gatunkowo, z wykorzystaniem istniejących drzew i krzewów, z uwzględnieniem ustaleń § 3 ust. 4 pkt 3;
- 6) strefa wejściowa hotelu od strony ulicy Jana Matejki (proponowany rejon lokalizacji w/g rysunku planu) z preferowanym akcentem kompozycyjnym - fontanna, posąg, rzeźba,
- 7) dopuszczalne obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe na terenie;
- 8) dopuszczalna lokalizacja wolnostojących budynków pomocniczych/gospodarczych związanych z funkcją podstawową, w tym zakwaterowania personelu:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji,
 - b) dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci $30 \div 45^\circ$;
- 9) poza ustaloną wielkością powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się lokalizację max. dwóch ażurowych altan wypoczynkowych, z dopuszczalną lokalizacją poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o parametrach:
 - a) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
 - b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci $15 \div 30^\circ$ oraz innych elementów zagospodarowania terenu: pergoli, ławek, siedzisk, itp.;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, z dopuszczeniem wiaty śmietnikowej lokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 11) obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 12) dopuszczalna lokalizacja stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV.

3. 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) ustala się zakaz podziału, z wyjątkiem wydzielenia działek niezbędnej infrastruktury technicznej.

4. 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: robinii akacjowej amerykańskiej, czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, topoli euroamerykańskiej, dębu czerwonego oraz żywotników z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;
- 3) ustala się zakaz wycinki wartościowych gatunków drzew nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem, szczególnie zadrzewień przy granicach terenu, z wykorzystaniem ich do komponowania towarzyszącej zieleni rekreacyjnej oraz izolacyjnej.
- 4) 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 zwabiających nietoperze.

5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą wojewódzką nr 102, poprzez publiczne drogi gminne – ul. Jana Matejki i ul. Wilków Morskich;
- 2) ustala się główny zjazd na teren inwestycji z ulicy Jana Matejki;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania z lokalizacją na terenie inwestycji:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1 miejsce postojowe/1 pokój hotelowy,
 - 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,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe dla autokarów,
 - c) minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację max. 10% liczby ustalonej ilości samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla autokarów i rowerów.
6. Ustala się zasady przebudowy i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z sieci istniejącej w drogach graniczących z obszarem opracowania,
 - 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,
 - d) minimalna średnica wewnętrznej sieci wodociągowej $\varnothing$ 50 mm;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej w drogach graniczących z obszarem opracowania,
 - b) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej obowiązuje zamontowania separatora tłuszczów na przyłączy kanalizacji,
 - c) minimalna średnica wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 150 mm;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych na grunt lub w grunt w granicach terenu, z obowiązkiem ich oczyszczania przed wprowadzeniem do odbiornika,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych na grunt lub w grunt na terenie własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia do zbiornika retencyjnego poza obszarem objętym planem,
 - c) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach terenu;
 - d) dopuszcza się gromadzenie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i bytowych, np. utrzymania zieleni, sanitarnych,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznych w drogach graniczących z obszarem opracowania,
 - b) dopuszczalna lokalizacja stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV,
 - c) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie ogniw fotowoltaicznych,
 - d) ustala się 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 drogach graniczących z obszarem opracowania,
 - 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 ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, 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. Zasady wynikające z przepisów odrębnych.
- 1) ze względu na położenie terenu opracowania w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony wody, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyką świecenia świateł,
 - b) 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 ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 25,0 m n.p.m.;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy prawne.

§ 4. Ze względu na własność Gminy Dziwnów nie ustala się stawki procentowe służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

Piotr Sokół