

UCHWAŁA NR XXI/223/25
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE
z dnia 15 grudnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów
obejmującego teren działek nr: 851/1, 851/2, 851/3 położonych przy ul. Turystycznej
w obrębie Międzywodzie.**

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, poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 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, poz.1543, poz. 1668), Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/524/2018 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 działek nr: 851/1, 851/2, 851/3 położonych przy ul. Turystycznej 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 1,85 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 usług turystyczno-wypoczynkowych, 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 3 tereny elementarne o różnych zasadach zagospodarowania lub różnych funkcjach, określone liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do uchwały:

- 1) każdy z terenów oznaczono w tekście planu oraz na rysunku planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - kolejnym numerem terenu i symbolem literowym oznaczającym 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 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady scalania i podziału terenu,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej,
- g) 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, oznaczone symbolem terenu i zawierające jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;

3) pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego obejmuje ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi formami ochrony przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 5 niniejszej uchwały;
- 2) położenia w granicach pasa ochronnego, w sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9.

4. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, podlegających ochronie jako tereny górnicze, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na obszarze objętym planem brak jest ograniczeń i wymogów z tytułu występowania 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, 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 i klasyczne, 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/i wysokością;
 - 7) 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 terenu określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii pokrywające się z granicami działek;
 - 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) UTW – teren zabudowy usług turystyczno – wypoczynkowych, ośrodki wypoczynkowe, zabudowa hotelowa;
- 2) KDW – teren drogi 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 terenach o symbolu UTW, 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°.

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

- łączna powierzchnia zabudowy do 20,0 m²,
- wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15°.

4. Dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących na powierzchni do 10% powierzchni istniejącej oraz ich nadbudowę i przebudowę. W przypadku rozbudowy (nadbudowy, przebudowy) dopuszcza się dotychczasową obsługę w zakresie infrastruktury technicznej oraz

lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na powierzchni terenu w ilości dodatkowej wywołanej realizacją przedsięwzięcia.

5. 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.

6. 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. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam” obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych;
- 3) zakaz wycinki drzew i krzewów oraz zachowanie ich jako naturalnej powierzchni biologicznie czynnej w północnej części terenu 2 UTw, na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako zielen naturalna.

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:

- 1) 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 dojazdami oraz sieciami infrastruktury, pozostałe drzewa wykorzystać do komponowania zieleni parkowo-rekreacyjnej;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w złym stanie sanitarnym, o zaburzonej statyce, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 3) 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;
- 4) w zagospodarowaniu terenów zieleni należy pozostawić i uzupełnić fragmenty półnaturalnej zieleni wysokiej w pasie oznaczonym na rysunku planu, pozostałe drzewa wykorzystać do komponowania zieleni parkowo-rekreacyjnej.

4. W zakresie realizacji zabudowy powyżej 15,0 m ustala się 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. 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. 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. Po wydzieleniu terenów elementarnych ustala się zakaz podziału.

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

§ 7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych - publiczną drogą wojewódzką nr 102, poprzez publiczną drogę gminną - ulicę Turystyczną.

2. Zjazd na teren z drogi - ulicy Turystycznej przyległej do obszaru objętego planem i drogi wewnętrznej 3 KDW.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach własnej działki/terenu, w tym lokalizowanych w garażu, z zapewnieniem 100% własnego zapotrzebowania na działce/terenie:

- 0,8 miejsca postojowego/ 1 lokal użytkowy zakwaterowania turystycznego w zabudowie usług turystyczno-wypoczynkowych, ośrodka wypoczynkowym, budynku hotelowym,
- 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,
- konieczność lokalizacji minimum 1 miejsca postojowego dla autokaru na każdym terenie UTw.

4. Ustala się konieczność lokalizacji minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów na każdym terenie o symbolu UTw.

5. Na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację max. 30% ustalonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz miejsca postojowe dla autokarów i rowerów, z dopuszczeniem ustaleń § 4 ust. 4.

6. Ustala się obowiązek lokalizacji garaży podziemnych z pomieszczeniami technicznymi, z dopuszczeniem ustaleń § 4 ust. 4, pod następującymi warunkami:

- dopuszcza się budowę poza obrysem budynku, wyłącznie w obrębie ustalonych linii zabudowy,
- poza obrysem budynku poziom górnej płaszczyzny stropu max. 1,0 m n.p.t.,
- poza obrysem budynku urządzenie na stropie terenów zielonych, z dopuszczeniem dojść do budynku, tarasów naziemnych i dojazdów pożarowych,

- 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. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejących sieci w drodze – ulicy Turystycznej graniczącej z obszarem objętym planem, z ujęcia w Kołczewo-Świętousć w gminie Wolin;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drodze – ulicy Turystycznej graniczącej z obszarem objętym planem;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy, na wypadek awarii, przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej w drodze – ulicy Turystycznej graniczącej z obszarem objętym planem;
- 2) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej obowiązuje zamontowanie separatora tłuszczów na przyłączy kanalizacji.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) 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 brzegu wód morskich, z dopuszczeniem zbiornika retencyjnego;
- 2) dopuszcza się gromadzenie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i bytowych, np. utrzymania zieleni, sanitarnych;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej w drodze – ulicy Turystycznej graniczącej z obszarem objętym planem;
- 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 sieci gazowej średniego ciśnienia poza obszarem objętym planem;
- 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 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.

- 1) z istniejących i projektowanych sieci 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. Dopuszczalne zachowanie istniejących sieci i urządzeń, z możliwością przebudowy w przypadku kolizji z planowaną zabudową, dopuszcza się likwidację sieci zbędnych.

10. 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.

§ 9. Ustala się 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:

- 1) konieczność stosowania rozwiązań technicznych oraz sposobu realizacji przedsięwzięć bezwzględnie gwarantujących eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego brzegu wód morskich;
- 2) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może mieć negatywnego wpływu na stan pasa technicznego brzegu wód morskich, nie dopuszcza się odprowadzenia tych wód z terenów utwardzonych po gruncie w kierunku pasa technicznego;
- 3) planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony wody, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świecenia światła;
- 4) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu powinny, w razie konieczności, posiadać odpowiednie przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen.

2. Ze względu na możliwość występowania szczególnych warunków gruntowo-wodnych należy stosować rozwiązania techniczne ustalone po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich.

3. W zakresie ochrony przed hałasem teren objęty planem zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy prawne.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UTw**, o powierzchni 0,78 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyczno - wypoczynkowych, ośrodki wypoczynkowe, zabudowa hotelowa;
- 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,
 - c) na powierzchni min. 10% powierzchni zabudowy usługi towarzyszące realizowane jako obowiązujące;
- 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) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym, realizowana jako obiekt / obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 pkt 5;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) wskaźnik łączny 1,0÷1,75,
 - b) dla kondygnacji nadziemnych 1,0÷1,4;
- 5) wysokość zabudowy strefowo zróżnicowana w układzie kaskadowym:
 - a) zabudowa 1÷3 kondygnacji – do 12,0 m, (tj. do 15,5 m n.p.m.), realizowana na powierzchni do 30% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 7,5% powierzchni terenu,
 - b) zabudowa 1÷6 kondygnacji – do 21,0 m (tj. do 24.5 m n.p.m.), realizowana na powierzchni do 70% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 17,5% powierzchni terenu,
 - c) na powierzchni do 6,4% powierzchni terenu, w strefie zabudowy ustalonej w lit. b, w rejonie oznaczonym na rysunku planu, dopuszczalna dominanta o wysokości do 8 kondygnacji – do 28,0 m (tj. do 31.5 m n.p.m.);
- 6) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6 pkt 7;
- 7) obowiązek lokalizacji garaży podziemnych z pomieszczeniami technicznymi - wg ustaleń § 7 ust. 6;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu ;
- 9) zagospodarowanie terenów zieleni w formie urządzonej zieleni parkowo-rekreacyjnej, z uwzględnieniem:
 - placów zabaw i miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych w istniejącą zielen, z dopuszczeniem małych obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - obiektów architektury ogrodowej - fontanna, posąg, rzeźba,
 - ustaleń § 5 ust. 3;
- 10) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących - wolnostojących budynków pomocniczych/gospodarczych związanych z funkcją podstawową oraz wiaty i/lub niezabudowanej altany wg ustaleń § 4 ust. 2 i 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam” - obowiązują ustalenia § 5 ust 1;
- 2) na terenie elementarnym siedliska chronione w obszarze Natura 2000 nie występują;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m obowiązują ustalenia § 5 ust. 4;
- 4) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 i 5.

4. Zasady scalania i podziału terenu.

- 1) po wydzieleniu terenu ustala się zakaz podziału;
- 2) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp z drogi - ulicy Turystycznej przyległej do obszaru objętego planem i drogi wewnętrznej 3 KDW;
- 2) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów wraz z zasadą ich lokalizacji określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 7 ust. 3÷5.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze publicznej - ulicy Turystycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi obiektów budowlanych, służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

7. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia § 9.

§ 11. Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UTw**, o powierzchni 1,02 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyczno - wypoczynkowych, ośrodki wypoczynkowe, zabudowa hotelowa;
- 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;
 - c) na powierzchni min. 10% powierzchni zabudowy usługi towarzyszące realizowane jako obowiązujące;
- 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) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, w tym w dopuszczalnym układzie wielobryłowym, realizowana jako obiekt /obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 2 pkt 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÷1,75,
 - b) dla kondygnacji nadziemnych 1,0÷1,3;
- 5) wysokość zabudowy zróżnicowana:
 - a) zabudowa 1÷3 kondygnacji – do 12,0 m (tj. do 15.5 m n.p.m.), realizowana 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.), realizowana na powierzchni do 70% łącznej powierzchni zabudowy, tj. do 21 % powierzchni terenu;
- 6) dachy płaskie z preferencją realizacji dachów zielonych – patrz § 2 ust. 6;
- 7) obowiązek lokalizacji garaży podziemnych z pomieszczeniami technicznymi - wg ustaleń § 7 ust. 6;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
- 9) zagospodarowanie terenów zieleni w formie urządzonej zieleni parkowo-rekreacyjnej z uwzględnieniem:
 - placów zabaw i miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych wkomponowanych w istniejącą zielen, z dopuszczeniem małych obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - obiektów architektury ogrodowej - fontanna, posąg, rzeźba,
 - ustaleń § 5 ust. 3;
- 10) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących wolnostojących budynków pomocniczych/gospodarczych związanych z funkcją podstawową oraz wiaty i/lub niezabudowanej altany wg ustaleń § 4 ust. 2 i 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam” - obowiązują ustalenia § 5 ust 1;
- 2) siedliska chronione w obszarze Natura 2000 nie występują;
- 3) zespół naturalnej zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu do zachowania i ochrony, z dopuszczeniem ustaleń § 5 ust. 3;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m obowiązują ustalenia § 5 ust. 4;
- 5) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 i 5.

4. Zasady scalania i podziału terenu.

- 1) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 2) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp z drogi - ulicy Turystycznej przyległej do obszaru objętego planem i drogi wewnętrznej 3 KDW;
- 2) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów wraz z zasadą ich lokalizacji określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 7 ust. 3÷5.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze publicznej - ulicy Turystycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi obiektów budowlanych, służących zaopatrzeniu terenu w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.
7. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia § 9.

§ 12. Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 KDW**, o powierzchni 0,05 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu;
 - 2) przekrój poprzeczny – droga w jednym poziomie;
 - 3) dopuszcza się oświetlenie na słupach.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 PLH320019 „Wolin i Uznam” - obowiązują ustalenia § 5 ust 1.
 - 2) siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują.
4. Zasady scalania i podziału terenu - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej.
6. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia § 9.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Sokół