



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 listopada 2025 r.

Poz. 5002

UCHWAŁA NR XIX/190/2025 RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE

z dnia 22 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren położony w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek.

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 i 680), w zw. 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) Rada Miejska w Dziwnowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/72/19 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującego teren w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że 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 1,59 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 turystyczno-rekreacyjne z funkcjami towarzyszącymi oraz publiczną zielenią urządzoną, 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,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
 - c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) 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, 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, terenów podlegających ochronie jako tereny górnicze oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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 § 6 niniejszej uchwały;
- 2) położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 niniejszej uchwały;
- 3) położenia na obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 niniejszej uchwały; informacje o położeniu w tym obszarze zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego, a obszar ten oznaczono na rysunku planu.

4. 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) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku na poziomie terenu; 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) akcent kompozycyjny – budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni (pomnik, maszt) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba);
5. 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) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) W,ZN – teren zieleni naturalnej z przebiegiem kanału;
- 4) KDD – teren drogi klasy dojazdowej;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) KPJ – teren drogi pieszo – jezdnej.

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

1. 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, o parametrach:

- wysokość 1 kondygnacja,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $15 \div 30^\circ$.

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 $20,0 \text{ m}^2$,
- wysokość do 3,0 m do szczytu dachu,
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15° .

3. 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.

4. 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 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzeń ogólnodostępne:

- 1) teren urządzonej zieleni parkowej 3 ZP,
- 2) tereny zieleni naturalnej i kanału, z przebiegiem ciągu pieszego 4 W,ZN i 5 W,ZN,
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej 01 KDD,
- 4) teren drogi publicznej pieszo-jezdnej 03 KPJ.

2. Na terenie 3 ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych, sezonowych i środowiskowych.

§ 6. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W związku z położeniem części obszaru objętego planem w granicach obszarów mających znaczenie dla wspólnoty Natura 2000: "Zalew Kamieński i Dziwna" PLB320011 i „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone.

2. 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 dojazdami oraz sieciami infrastruktury. Pozostałe drzewa wykorzystać do komponowania założenia parkowo-rekreacyjnego i w ramach zagospodarowania działki inwestycyjnej.

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

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: robinii akacjowej amerykańskiej, czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, topoli euroamerykańskiej, dębu czerwonego oraz żywotników z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 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 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki określona w ustaleniach szczegółowych.

4. Dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego.

5. 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 obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych, którymi są publiczna droga wojewódzka nr 102 - ulica Kołobrzeska oraz publiczna droga wojewódzka nr 107 - ulica Kamieńska, poprzez publiczną drogę gminną o symbolu 01 KDD oraz ulice graniczące z obszarem objętym planem - Nad Zalewem i Słoneczną.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga - ul. Nad Zalewem i projektowana droga 01 KDD.

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

- 1 miejsce postojowe / 1 pokój w budynku pensjonatowym, budynku z pokojami na wynajem x 0,8,
- 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumenckich w lokalu gastronomicznym;
- 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego, w tym gabinetu lekarskiego, rehabilitacyjnego i odnowy biologicznej,
- w ogólnej liczbie miejsc postojowych obowiązuje realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości min. 1 miejsce na działce.

4. Ustala się konieczność lokalizacji minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów na każdej działce.

5. Dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych z pomieszczeniami technicznymi 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 obowiązuje urządzenie na stropie terenów zielonych.

§ 9. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z sieci istniejących w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowaną siecią w drodze o symbolu 01 KDD;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 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 $\varnothing$ 50 mm.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej na obszarze objętym planem, w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowaną siecią kanalizacyjną w drodze o symbolu 01 KDD;
- 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 150 mm;
- 3) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej obowiązuje zamontowania separatora tłuszczów na przyłączy kanalizacji.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do zbiorników szczelnych lub studni chłonnych w granicach obszaru objętego planem, w celu zabezpieczenia przed niekontrolowanym podziemnym odpływem wód w kierunku pasa technicznego;
- 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 istniejącej na obszarze objętym planem sieci elektroenergetycznej oraz w drodze przyległej do obszaru objętego planem i projektowanej sieci elektroenergetycznej w drodze o symbolu 01 KDD;

- 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 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 w drodze graniczącej z obszarem objętym planem z rozprowadzeniem w drodze o symbolu 01 KDD;
- 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 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 drogi.

10. Wymienienie sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem na terenie drogi nie oznacza konieczności ich pełnej realizacji.

11. Dopuszczalna przebudowa sieci istniejących.

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, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych.

1. Część obszaru objętego planem położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1-%, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. W celu realizacji zabudowy należy:

- 1) uwzględnić zabezpieczenie obiektów budowlanych minimum 0,3 m powyżej rzędnej wód powodziowych;
- 2) uwzględnić zabezpieczenie dróg i ciągów komunikacyjnych minimum do rzędnej wód powodziowych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

2. Ze względu na położenie terenu opracowania w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, 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;
- 2) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może mieć negatywnego wpływu na stan pasa technicznego, nie dopuszcza się odprowadzenia tych wód z terenów utwardzonych po gruncie w kierunku pasa technicznego,

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

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 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 UT.

1 UT - powierzchnia 0,376 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki – zabudowa pensjonatowa, hotelowa, pokoje na wynajem, b) przeznaczenie uzupełniające usług turystyki: - dopuszczalne towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, - dopuszczalne usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, realizowane jako wbudowane budynku o funkcji podstawowej, - dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej każdego budynku, c) dopuszczalna budowa wolnostojącego jednorodzinного budynku mieszkalnego;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) łączna powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu lub działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy: - wskaźnik łączny 0,4÷1,35, - dla kondygnacji nadziemnych 0,4÷0,85, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,0 m, tj. do 12,5 m n.p.m., f) dachy płaskie, dopuszcza się dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30÷45°, g) dopuszcza się budowę podziemnego garażu z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 5, h) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej wg ustaleń § 4 ust. 1 i 2, i) zagospodarowanie terenów zieleni w formie założenia zieleni urządzonej z uwzględnieniem: - obiektów architektury ogrodowej, - ustaleń § 6 ust 2÷4, j) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu lub działki;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 6 ust 2÷4;
4)	zasady podziału terenu -	dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 900 m ² ;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDD, b) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych 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;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1, b) teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 UT.

2 UT - powierzchnia 0,40 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki - zabudowa pensjonatowa, pokoje na wynajem, b) przeznaczenie uzupełniające: - dopuszczalne towarzyszące funkcje rekreacyjne, lecznicze, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej, - dopuszczalne usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, realizowane jako wbudowane budynku o funkcji podstawowej, - dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej każdego budynku;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) łączna powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy: - wskaźnik łączny 0,4÷1,35, - dla kondygnacji nadziemnych 0,4÷1,35, e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,0 m, tj. do 11,5 m n.p.m. f) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 30÷45°, dopuszcza się dachy płaskie, g) dopuszcza się budowę podziemnego garażu z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 5, h) dopuszczalna lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej wg ustaleń § 4 ust. 1 i 2, i) zagospodarowanie terenów zieleni w formie założenia zieleni urządzonej z uwzględnieniem: - obiektów architektury ogrodowej, - ustaleń § 6 ust 2÷4, j) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu lub działki;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 6 ust 2÷4;
4)	zasady podziału terenu -	dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 1000 m ² : - minimalna szerokość frontu działki 30,0 m, - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi 85÷90°;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDD, b) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych 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;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1, b) teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 ZP.

3 ZP - powierzchnia 0, 37 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zieleni urządzonej – zielen parkowa; b) dopuszcza się urządzone miejsca rekreacji i wypoczynku, plac zabaw dla dzieci, ścieżki piesze oraz terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe, w tym boisko sportowe, siłownia zewnętrzna, itp., c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych, sezonowych i środowiskowych;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) zakaz zabudowy, b) utrzymanie zieleni o wartości krajobrazowej, uzupełnienie drzewostanu, c) uzupełnienie zagospodarowania terenu krzewami, d) dopuszcza się lokalizację miejsc odpoczynku, innych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem skweru, oświetlenie terenu oraz akcent kompozycyjny, e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 6 ust 2÷4;
4)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi przyległej do obszaru opracowania, b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

4. Ustalenia dla terenów o symbolach 4 W,ZN i 5 W,ZN:

4 W,ZN - powierzchnia 0,08 ha 5 W,ZN - powierzchnia 0,13 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren wód powierzchniowych śródlądowych – Kanał Dziwnówek wraz z zielenią naturalną;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zakaz zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, b) dopuszcza się lokalizację pomostów - przejść pieszych pomiędzy terenami 5 W,ZN i 3 ZP oraz terenem 4 W,ZN a terenem poza pñ. granicą obszaru objętego planem, c) przebieg ciągu pieszego wzdłuż kanału, d) obowiązuje zachowanie niezakłóconego przepływu, e) dopuszcza się możliwość budowy obiektów związanych z gospodarką wodną;
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z dopuszczeniem zachowania istniejącego;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się zachowanie wyłącznie zieleni niskiej;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny do terenów z drogi 01 KDD, dostęp do terenu 5 W,ZN przez teren 3 ZP;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1, b) teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDD:

01 KDD – powierzchnia 0,11 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	publiczna droga gminna klasy dojazdowej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu, b) w części północnej przebieg nad Kanałem Dziwnówek w formie mostu lub przepustu, c) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik obustronny, d) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z uwzględnieniem § 7 ust. 4;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	część terenu położona w granicach obszarów Natura 2000;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, oraz teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1, b) teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

6. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDW:

02 KDW – powierzchnia 0,014 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej – droga konieczna;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, b) przekrój poprzeczny – ciąg pieszo-dojazdowy w jednym poziomie;
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej.
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KPJ:

03 KPJ – powierzchnia 0,11 ha		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi pieszo - jezdnej – droga publiczna;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m z poszerzeniem wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: nawierzchnia w jednym poziomie, utwardzona, w poszerzeniu przy rondzie dopuszcza się skwer zieleni urządzonej, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne;
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 4;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 6;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1, b) teren położony w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego morskich wód wewnętrznych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 10. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/359/2001 Rady Gminy w Dziwnowie z dnia 30 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2002 r. Nr 1 poz. 7).

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

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 13. 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

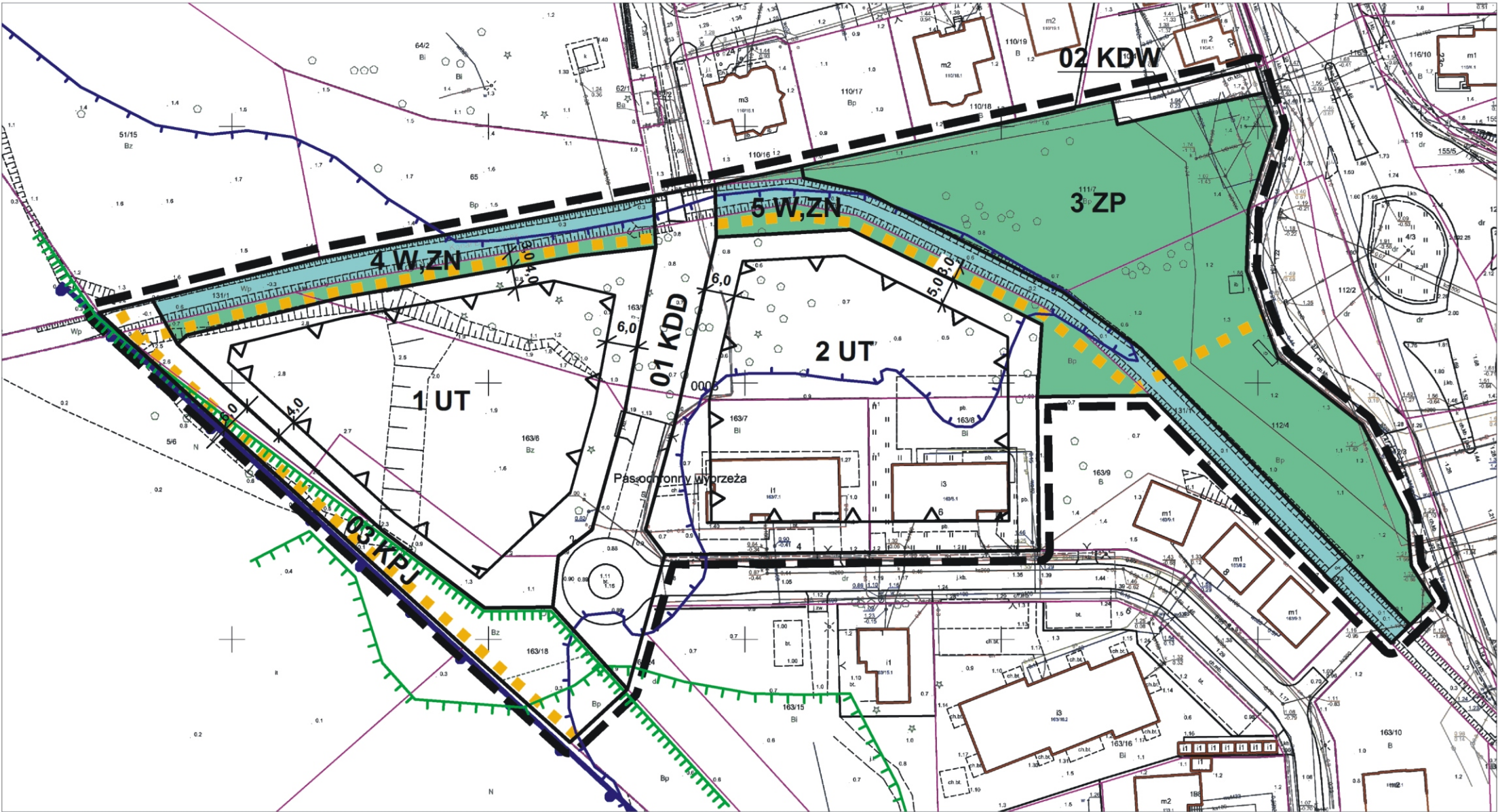
Piotr Sokół

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIWNÓW
OBEJMUJĄCY TEREN POŁOŻONY W REJONIE ULICY NAD ZALEWEM W OBRĘBIE DZIWNÓWEK

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/190/25
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 września 2025 r.



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

SYMBOL TERENU ELEMENTARNRGO

GRANICE EWIDENCJI GRUNTÓW

TEREN USŁUG TURYSTYKI

TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

TEREN ZIELENI NATURALNEJ Z PRZEBIEGIEM KANAŁU

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

TEREN DROGI PIESZO - JEZDNEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

CIĄG PIESZO-ROWEROWY

GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PLB320011
"ZALEW KAMIENSKI I DZIWNA"

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PLH320018
"UJŚCIE ODRY I ZALEW SZCZECIŃSKI"

GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU
MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH - W SĄSIEDZTWIE

TEREN PASA OCHRONNEGO BRZEGU
MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX /190/25
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 września 2025 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DZIWNÓW**



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
KIERUNKI ROZWOJU**

UT, MN STREFA USŁUG TURYSTYCZNYCH
I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

OŚRODKI WYPOCZYNKOWE
ISTNIEJĄCE

PARKI, ZIELEŃCE, SKWERY

DROGI GMINNE

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO
ZAGROŻENIA POWODZIĄ
OD MORZA (H - 1%)

13 UT, MN – strefa usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usług turystycznych preferowana w formie zabudowy pensjonatowej, pokoi na wynajem,
- dopuszczalna lokalizacja domków wypoczynkowych rekreacji indywidualnej,
- dopuszczalne usługi nieuciążliwe związane z obsługą funkcji podstawowych, preferowane wbudowane,
- lokalizacja zabudowy sakralnej – kościół,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji – do 10,0 m, wysokość kościoła do 20,0 m (istn. dominanta wysokościowa),
- dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 30÷45°,
- min. powierzchnia działki – 600 m².

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX/190/25
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), 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) oraz art. 39 ust. 1, art. 40, w związku z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga jak niżej.

W związku z oświadczeniem Burmistrza Dziwnowa o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla terenu położonego w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IX/72/2019 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 czerwca 2025 r. do 27 czerwca 2025 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 14 lipca 2025 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIX/190/25
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527), art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907; z 2025 r. poz. 39 i 1180), Rada Miejska w Dziwnowie rozstrzyga, jak niżej.

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów obejmującym teren położony w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowę drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KDD;
- 2) budowę drogi pieszo - jezdnej oznaczonej symbolem 03 KPJ;
- 3) budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drodze o symbolu 01 KDD oraz;
- 4) urządzenie miejsca rekreacji i wypoczynku - placu zabaw dla dzieci, ścieżek pieszych oraz terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych na terenie o symbolu 3 ZP;
- 5) budowę pomostów - przejść pieszych pomiędzy terenami 5 W,ZN i 3 ZP oraz terenem 4 W,ZN a terenem poza pfn. granicą obszaru objętego planem.

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

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 i 2 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o drogach publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 3 i 4 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce komunalnej.

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

§ 4. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907; z 2025 r. poz. 39 i 1180) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w § 1, będą finansowane z:

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

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XIX/190/25
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 22 września 2025 r.

Rada Miejska w Dziwnowie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), 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), przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów dla terenu położonego w rejonie ulicy Nad Zalewem w obrębie Dziwnówek, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IX/72/2019 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania, które stanowią załącznik do uchwały w postaci cyfrowej.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod adresem www:
<https://bip.dziwnow.pl/arttykul/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego>