

## UCHWAŁA Nr XLIV/372/23

### RADY GMINY DYGOWO

z dnia 20 września 2023 roku

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy – etap 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) **uchwała się, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy wstępne**

##### **§ 1.**

1. W związku z uchwałą nr V/27/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy, zmienionej uchwałą nr VI/43/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/27/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy oraz uchwałą nr XVIII/134/20 Rady Gminy Dygowo z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/27/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy i po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo, przyjętego uchwałą nr IV/22/2002 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 grudnia 2002 r. i zmienionego uchwałami: nr XXXIV/211/09 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 września 2009 r., nr XXXII/248/17 Rady Gminy Dygowo z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr XXXVI/302/22 Rady Gminy Dygowo z dnia 27 października 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Jazy o łącznej powierzchni 8,13 ha.

3. Granice planu określono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1a, 1b, 1c do uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1a, 1b, 1c będące integralną częścią uchwały;
- 2) wyrys ze Studium stanowiący załączniki nr 2a, 2b, 2c;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały;

- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

## § 2.

Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych dla strefy A - Skoczów, zawartych w rozdziale 3;
- 4) ustaleń szczegółowych dla strefy B - Jazy, zawartych w rozdziale 4;
- 5) ustaleń szczegółowych dla strefy E - Wrzosowo, zawartych w rozdziale 5;
- 6) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 6.

## § 3.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 4.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z wyłączeniem lukarn;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% elewacji budynku na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,



- b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 6) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
  - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą funkcją zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od najniższej projektowanej rzędnej terenu położonej przy nadziemnej części obiektu do najwyższej położonego punktu obiektu.

## § 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 6) granice zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica;
- 7) granice zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Skoczów - owalnica - wielodrożnica;
- 8) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – zabytkowy zespół folwarczny Skoczów;
- 10) obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - zabytkowy zespół folwarczny Wrzosowo;
- 11) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 12) pas technologiczny od linii średniego napięcia 15 kV;
- 13) granica strefy 50 m od cmentarza;

- 14) granica strefy 150 m od cmentarza;
- 15) granice obszaru oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 16) wymiary.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny: przebieg istniejącej linii średniego napięcia 15 kV.

## § 6.

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa usługowa** – rozumiana jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług związanych z obsługą mieszkańców, produkcji związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji a także przeznaczone do realizacji funkcji publicznych w tym administracji, bezpieczeństwa publicznego, sakralne, oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, nauki, łączności, opiekuńczo-wychowawcze wraz zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) **teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – rozumiany jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz usługi, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 3) **obsługa produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **RU**;
- 4) **zieleń parkowa** - rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) **cmentarz** – rozumiany zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 6) **drogi publiczne** - rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **KD-L** – klasy lokalnej,
  - b) **KD-D** – klasy dojazdowej;
- 7) **drogi wewnętrzne** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 8) **drogi transportu rolnego** – rozumiane jako drogi dojazdowe do gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDTR**.

## Rozdział 2.

### Przepisy ogólne

## § 7.

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 15,0 m.



**§ 8.** Na obszarze objętym planem, dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie linie zabudowy, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie istniejących parametrów i funkcji;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z zapisami uchwały;
- 4) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy;
- 5) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) nakaz zabudowy.

### **§ 9.**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązują zielen jako teren biologicznie czynny;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zielen, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem następujących rodzajów przedsięwzięć:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów,
  - d) inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 4) działalność usług lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki;
- 5) obowiązuje uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);
- 7) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 8) budynki gospodarcze, garażowe oraz wiaty należy lokalizować na zapleczu działki;
- 9) wszystkie nowe budynki należy lokalizować:
  - a) kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki.

### **§ 10.**

1. Ustala się ochronę zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica – wielodrożnica, zgodnie z rysunkiem planu na załączniku 1c oraz ustala się ochronę zabytkowego

układu przestrzennego miejscowości Skoczów - owalnica – wielodrożnica, którym obejmuje się w całości teren oznaczony na rysunku symbolem A1ZP wskazany na załączniku nr 1a.

2. Dla zabytkowych układów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega rozplanowanie istniejącej zabudowy. W przypadku likwidacji istniejącej zabudowy obowiązuje nakaz jej odtworzenia w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków;
- 2) obowiązuje zachowanie historycznego układu przestrzennego;
- 3) ochrona obiektów zabytkowych;
- 4) zachowanie zabytkowej zieleni;
- 5) ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- 6) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru).

## § 11.

1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno – kulturowych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) zabytkowy zespół folwarczny Skoczów - wskazany na załączniku nr 1a
- 2) zabytkowy zespół folwarczny Wrzosowo - wskazany na załączniku nr 1c;
- 3) cmentarz Wrzosowo - dawny cmentarz ewangelicki - wskazany na załączniku nr 1c;
- 4) kostnica, obecnie budynek gospodarczy - wskazany na załączniku nr 1c.

2. Dla zabytkowych zespołów o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega rozplanowanie istniejącej zabudowy. W przypadku likwidacji istniejącej zabudowy obowiązuje nakaz jej odtworzenia w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków;
- 2) obowiązuje zachowanie historycznego układu przestrzennego;
- 3) zachowanie zabytkowej zieleni;
- 4) ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego.
- 5) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru).

3. Dla terenu zabytkowego cmentarza obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 2) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;



- 3) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria;
- 4) w przypadku historycznych cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 5) zapewnić ochronę/odtworzenie zieleni cmentarnej, pierwotnej kompozycji oraz pozostałości nagrobków.

4. Dla obiektu zabytkowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie ukształtowania bryły, artykulacji elewacji, detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz kąta nachylenia połaci dachowych;
- 2) obowiązuje zachowanie gabarytów budynku i formy dachu;
- 3) obowiązuje stosowanie materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
- 4) dopuszcza się termomodernizację budynku przy zachowaniu i odtworzeniu oryginalnych detali architektonicznych;
- 5) zakazuje się tynkowania oraz termomodernizacji od zewnątrz budynków (ścian ceglanych, drewnianych i szachulcowych) i detali oryginalnie nieotynkowanych;
- 6) dopuszcza się remont z zachowaniem historycznej kolorystyki określonej na podstawie badań tynku;
- 7) obowiązuje historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglastym), a w obiektach historycznych, które posiadały pokrycie inne niż ceramiczne – pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) nakazuje się zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie należy dostosować do charakteru budynku;
- 9) obowiązuje utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem;
- 10) zakazuje się: montowania urządzeń technicznych, prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur i tym podobnych, na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;
- 11) zakazuje się montowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych elewacji frontowych;
- 12) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddaszy na cele użytkowe bez zmiany formy dachu;
- 13) dopuszcza się okna połaciowe na połaciach dachowych od strony tylnej elewacji;
- 14) dopuszcza się ich likwidację, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 15) w przypadku likwidacji nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu.

## § 12.

1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu, którą obejmuje się teren oznaczony symbolem E1ZC wskazany na załączniku nr 1c, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych;
  - 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego;
  - 3) zachowanie zabytkowej zieleni oraz obiektów.

## § 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują:
  - 1) dostawa wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicy  $\varnothing$  60 – 160 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
  - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  63 mm lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
  - 7) gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z przepisami w zakresie gospodarowania odpadami oraz gminnymi przepisami porządkowymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
  - 1) sieci dystrybucyjne;
  - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej na poszczególnych terenach oraz do celów gospodarczych dopuszcza się realizację ujęć lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
  - 6) przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

## § 14.

Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

## § 15.

Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami: U, P/U, ZP ustala się:



- 1) przepisów §7 nie stosuje się;
- 2) wysokości zabudowy, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w przepisach szczegółowych nie stosuje się;
- 3) obowiązuje:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 20,0 m,
  - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2,
  - c) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna 0% powierzchni działki budowlanej lub większa.

## **§ 16.**

1. Ustala się pas technologiczny w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczony na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziałach od 3 do 5, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi.

## **§ 17.**

Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia w strefach sanitarnych cmentarza określonych na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od ustaleń szczegółowych:

- 1) w strefie 50 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania: zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) w strefie 150 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
- 3) w strefie od 50 m do 150 m dopuszcza się lokalizowanie budynków, o których mowa w pkt 1, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody podłączone będą do sieci wodociągowej.

## **§ 18.**

Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje dostępność komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziałach od 3 do 5 uchwały.

## **§ 19.**

1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:
  - 1) dla usług handlu – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla instytucji finansowych, biur, urzędów – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
  - 4) dla banków i poczty – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
  - 5) dla usług innych o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
  - 6) dla przychodni lekarskich – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;

- 7) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, urządzenie nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na 1 miejsce pracy;
- 8) dla obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, urządzenie nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na 1 miejsce pracy;
- 9) dla terenu cmentarza nie ustala się konieczności realizowania miejsc do parkowania.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się otwarty parking;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane i wolno stojące;
- 3) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

## **§ 20.**

Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

## **§ 21.**

Na obszarze objętym planem obowiązuje wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości odpowiednio:

- 1) dla P/U, RU - 30%;
- 2) dla U - 20%;
- 3) dla ZP, ZC, KDTR i dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych - 0,01%.

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla strefy A - Skoczów**

## **§ 22.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1ZP** o powierzchni 0,77 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) urządzenia towarzyszące z wyłączeniem wiat i zadaszeń,
  - c) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;



- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wyznaczonej poza granicami planu.
5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się scalania i podziału nieruchomości.
6. Teren położony jest w granicach: zabytkowego zespołu folwarcznego Skoczów oraz zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Skoczów - owalnica - wielodrożnica, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10 i §11.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dla strefy B – Jazy**

#### **§ 23.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B1KD-D, B2KD-D** o łącznej powierzchni 0,10 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### **§ 24.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1KDTR** o powierzchni 0,18 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga transportu rolnego.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dla strefy E – Wrzosowo**

#### **§ 25.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1U** o powierzchni 1,60 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) terenowe urządzenia sportowe,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) zieleń.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
  - 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
  - 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,75;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg wyznaczonych poza obszarem opracowania.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 40,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.
8. Teren położony jest w granicach: zabytkowego zespołu folwarcznego Wrzosowo (częściowo) oraz zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10 i §11.

## **§ 26.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E2U** o powierzchni 2,56 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące z wyłączeniem wiat i zadaszeń,
    - b) zieleni.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
  - 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
  - 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,75;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.



5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg wyznaczonych poza granicami opracowania.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się scalania i podziału nieruchomości.
7. Teren położony jest w granicach: zabytkowego zespołu folwarcznego Wrzosowo oraz zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodroźnica, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10 i §11.

## § 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1P/U** o powierzchni 0,95 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej,
    - b) parking.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
  - 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25°.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wyznaczonej poza granicami opracowania.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.
8. Teren położony jest w granicach: zabytkowego zespołu folwarcznego Wrzosowo (częściowo) oraz zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodroźnica (częściowo), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10 i §11.

## § 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1RU** o powierzchni 0,36 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: obsługa produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
  - 2) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25°.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej wyznaczonej poza granicami planu lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem: E1KDW.
6. Teren położony jest w granicach zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica (częściowo), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

## § 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1ZC** o powierzchni 0,75 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: cmentarze.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 4,5 m;
  - 2) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,15;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się: kolumbaria, budynki administracyjne, gospodarcze i higieniczno-sanitarne.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg wyznaczonych poza granicami opracowania.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20,0 m;



- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

8. Teren położony jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu (częściowo) oraz zabytkowego cmentarza oraz układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10, §11 i §12.

### § 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1ZP** o powierzchni 0,25 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wyznaczonej poza granicami planu.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się scalania i podziału nieruchomości.

6. Teren położony jest w granicach zabytkowego cmentarza oraz układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10, §11.

### § 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1KD-L** o powierzchni 0,11 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

### § 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1KD-D** o powierzchni 0,07 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
6. Teren położony jest w granicach zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

### **§ 33.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1KDW** o powierzchni 0,08 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.
5. Teren położony jest w granicach zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo - owalnica - wielodrożnica (częściowo), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

### **§ 34.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1KDTR** o powierzchni 0,35 ha ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga transportu rolnego.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 6.**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 35.**

Na obszarze objętym planem zmienia się przeznaczenie 5,8294 ha gruntów rolnych, stanowiących zwarty kompleks użytków rolnych, na cele nierolnicze w tym:

- 1) 0,9926 ha gruntów rolnych klasy RIIIa;
- 2) 4,7366 ha gruntów rolnych klasy RIIIb;
- 3) 0,0289 ha gruntów rolnych klasy RIVa;
- 4) 0,0713 ha gruntów rolnych klasy PsIV.



**§ 36.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dygowo.

**§ 37.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Przewodniczący  
Rady Gminy Dygowo  
*Jerzy Leszczyński*