UCHWAŁA NR XL/311/14
RADY GMINY DYGOWO

z dnia 10 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo w obrębie Łykowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768), Rada Gminy Dygowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/245/13 Rady Gminy Dygowo z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w obrębie Łykowo i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo uchwalonego uchwałą Nr IV/22/2002 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 grudnia 2002 roku i zmienionego uchwałą Nr XXXIV/211/09 r. Rady Gminy Dygowo z dnia 30 września 2009 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w obrębie Łykowo, zwany dalej planem miejscowym lub planem.

2. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów działki nr 50/1 obręb Łykowo pod lokalizację zabudowy jednorodzinnej, obiektów produkcyjnych, transportu samochodowego, magazynów, usług handlu wraz z komunikacją i infrastrukturą techniczną.

§ 2.

Integralnymi składnikami uchwały są załączniki:

1) 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
2) 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo dla terenu objętego planem miejscowym, stanowiący załącznik nr 2;
3) 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w obrębie Łykowo, stanowiące załącznik nr 3;

4) 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w obrębie Łykowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział 2

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

Zasady konstrukcji planu miejscowego:

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:

1) przepisów wstępnych;
2) przepisów ogólnych;
3) przepisów szczegółowych;
4) przepisów końcowych.

2. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:

1) cyfra – oznaczająca symbol cyfrowy terenu funkcjonalnego;
2) wielka litera lub litery – oznaczają symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

3. Obowiązuje odrębna numeracja dla terenów dróg.

4. Część graficzna planu miejscowego składa się z jednego arkusza w skali 1: 1000.

5. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie.

6. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

§ 4.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu i jego symbole:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

3) P,U – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, transportu samochodowego, magazynów, usług handlu;

4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 5.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica obszaru sporządzenia planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy terenu funkcjonalnego;

4) symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) obowiązująca linia zabudowy;

7) strefa „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

8) strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 6.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego i określoną w tekście planu, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, przedsionki, balkony, tarasy i schody wejściowe do budynku 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i otwartych zbiorników wodnych;

3. obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego i określoną w tekście uchwały, wzdłuż której należy zlokalizować min. 75% długości ściany budynku mieszkalnego, pozostała część ściany może być cofnięta w głąb nie więcej jak 1,5 m; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze, przedsionki i schody wejściowe do budynku do 1,5 m; linia ta nie dotyczy dobudowanych garaży, które mogą być cofnięte. Obowiązująca linia

zabudowy nie dotyczy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, w ich przypadku obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy (chyba, że inaczej stanowią przepisy szczegółowe);

4. powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego i zbiornika wodnego oraz powierzchni obiektów pomocniczych;

5. powierzchnia całkowita zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku;

6. reklama - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

7. reklama wielkoformatowa - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 6,0 m2;

8. rozbudowa – należy przez to rozumieć nadbudowę i dobudowę do istniejącego obiektu budowlanego;

9. szyld - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące reklamą;

10. tablica informacyjna- należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;

11. front budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku, położoną od strony frontu działki (o ile nie stanowią inaczej ustalenia szczegółowe);

12. front działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę; jako front działki nie należy rozumieć dojazdów i zwężeń działki uniemożliwiających lokalizację budynku.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych (nie dotyczy 2 MN,U oraz 3 P,U). Ogrodzenie od strony drogi i objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednakowy wygląd (ażurowe, powierzchnia prześwitów minimum 30%) i wysokość (maksymalna wysokość do 1,7 m).

2. Na terenach dopuszczających kilka kategorii przeznaczenia, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych kategorii w dowolnych proporcjach, w tym tylko jednej z nich, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.

4. W obrębie działek budowlanych zlokalizować miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

5. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej (zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niekolidującymi z ustaleniami planu miejscowego).

6. Nakazuje się lokalizować zabudowę zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu miejscowego.

7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych.

8. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące zasady rozmieszczania szyldów i reklam:

1) dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,6 m2;
2) dopuszcza się reklamy związane tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności; (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 6,0 m2 i wysokości górnej krawędzi do 3,5 m nad poziom terenu;
3) na całym obszarze opracowania planu zakazuje się umieszczania reklam wielkoformatowych;
4) zakazuje się lokalizacji reklam w formie ekranów LED oraz pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam;
5) zakazuje się reklam zlokalizowanych na ogrodzeniach.

§ 8.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych siedliskowo oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów.

2. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

3. Jakiekolwiek emisje czynników szkodliwych nie mogą być większe od dopuszczonych przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne normy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami obowiązują dopuszczalne normy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji.

6. Na terenach planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze opracowania nie występują dobra kultury współczesnej.

2. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefę „W II" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Strefa „WII" – częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej zainwestowanie pod określonymi warunkami. Ustala się:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków. Stanowisko archeologiczne - Łykowo, stan. 7, AZP 32/16-18.

3. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Strefa „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Ustala się:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków. Stanowisko archeologiczne - Łykowo, stan. 6, AZP 33/16-18.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej – w obszarze opracowania planu miejscowego nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 12.

Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – na terenie opracowania planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów

1. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości (poza miejscami do tego przeznaczonymi).

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy.

§ 14.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – drogą gminną nr 887517Z (poprzez gminną drogę wewnętrzną na działce nr 49) oraz drogą wojewódzką nr 163 zgodnie ze stanem istniejącym.

2. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1 miejsce postojowe / 1 dom, nie określa się wymagań dotyczących miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
2) zabudowa obiektami produkcyjnymi, transportu samochodowego, magazynami i składami – 2 miejsca postojowe / 100 m2 powierzchni zabudowy, 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3) usługi – 1,5 miejsca postojowego / 60 m2 powierzchni użytkowej, 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

§ 15.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę, budowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej.

2. Obiekty, budowle oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone w planie miejscowym nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie i na terenie opracowania planu sieci wodociągowej przewodami o średnicy min. 50 mm;
2) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
3) nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

5. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:

1) ścieki bytowo-gospodarcze nakazuje się odprowadzić poprzez istniejącą w sąsiedztwie i na terenie opracowania planu sieć kanalizacyjną;
2) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. 150 mm;
3) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowo-gospodarczych;
4) w obrębie opracowania nakazuje się zaprojektować rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych.

6. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:

1) dopuszcza się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych – na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenie wód na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów mogących zanieczyścić wody zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji deszczowej po uprzednim oczyszczeniu na terenie opracowania;
2) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
3) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego i w obrębie planu miejscowego oraz ze źródeł energii odnawialnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych);
2) w obrębie przeznaczonym pod zainwestowanie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych obsługujących obszar opracowania;
3) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stację transformatorową wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną oraz stosowanie stacji kontenerowych;
4) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną.

8. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz – zasilanie w gaz poprzez sieć średniego i niskiego ciśnienia z sieci poza terenem opracowania przewodami o średnicy min. 63 mm lub ze zbiorników indywidualnych;

9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych).

10. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej - lokalizacja linii telekomunikacyjnych i światłowodowych w obrębie obszaru opracowania poza terenami podlegającymi zabudowie budynkami.

11. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

1) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gm. Dygowo;
2) w obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

12. Ustalenia w zakresie melioracji – na obszarze objętym planem miejscowym nie występują wody płynące, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych.

13. Ustalenia inne – teren planu miejscowego objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Bardy" nr 15/2008/p z dnia 10.04.2008 r. ważna do dnia 10.04.2017 r.

§ 16.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

1. tereny i obszary górnicze;

2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 3

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MN obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowa wolnostojąca;
2) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) należy zachować normatywne odległości od sieci infrastruktury technicznej lub je przebudować;

3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynek mieszkalny:
   a) wysokość zabudowy – od 7,5 do 9,0 m;
   b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   c) kalenica równoległa do frontu budynku;
   d) kąt nachylenia połaci dachowej 35˚ - 45˚;
   e) szerokość elewacji frontowej – 10,0 – 18,0 m;
2) budynki gospodarcze i garaże:
   a) wysokość zabudowy do 5,0 m;
   b) dachy dwuspadowe;
   c) kąt nachylenia połaci dachowej 25° - 45 °;
   d) kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna - 0,05;
   b) maksymalna – 0,5;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
6) budynki znajdujące się w obrębie jednej działki muszą posiadać jednakową formę architektoniczną, kolorystykę oraz dobór materiałów;
7) linie zabudowy:
   a) obowiązująca - 12,0 m od strony drogi wojewódzkiej nr 163 (poza obszarem opracowania planu miejscowego);
   b) nieprzekraczalna - 6,0 m od strony drogi wewnętrznej 01 KDW, 8,0 m od strony drogi na działce 49 (poza obszarem opracowania planu miejscowego);
8) kolorystyka elewacji w odcieniach brązu, beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu;
9) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniu brązu lub wiśni;

4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefach „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 0,10 ha;

7. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do części działek należy zapewnić w oparciu o projektowaną drogę wewnętrzną 01 KDW;
2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej w oparciu o drogę wojewódzką oraz 02 KDW;
3) zgodnie z § 14 ustaleń planu miejscowego;

8. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;

9. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 18.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2 MN, U obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku i zmianę sposobu jego użytkowania na zabudowę jednorodzinną z usługami;
2) istniejący na terenie funkcjonalnym 2 MN,U budynek w części położony jest w sąsiednim terenie – 3 P,U;
3) dopuszcza się budowę nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zabudowę usługową, garaże i budynki gospodarcze w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) należy zachować normatywne odległości od sieci infrastruktury technicznej lub je przebudować;

3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachowuje się podstawowe parametry istniejącego budynku – wysokość zabudowy, geometrię dachu i ilość kondygnacji;

2) budynek mieszkalny jednorodzinny:
   a) wysokość zabudowy – od 7,5 do 9,0 m;
   b) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z tym, że kalenica główna o długości minimum 60% długości elewacji frontowej);
   c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
   d) kalenica główna równoległa do frontu budynku;
   e) kąt nachylenia połaci dachowej 35˚ - 45˚;
   f) szerokość
   g) elewacji frontowej – 10,0 – 18,0 m;

3) budynki usługowe:
   a) jedna kondygnacja nadziemna;
   b) wysokość zabudowy do 5,0 m;
   c) dachy dwuspadowe;
   d) kąt nachylenia połaci dachowej 25° - 45 °;
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 150,0 m2;
   f) kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

4) budynki gospodarcze i garaże:
   a) jedna kondygnacja nadziemna;
   b) wysokość zabudowy do 5,0 m;
   c) dachy dwuspadowe;
   d) kąt nachylenia połaci dachowej 25° - 45 °;
   e) kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku mieszkalnego;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

6) intensywność

7) zabudowy:
   a) minimalna - 0,05;
   b) maksymalna – 0,5;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;

9) linia zabudowy – nieprzekraczalna:

a) 12,0 m od drogi wojewódzkiej nr 163 (poza granicami opracowania planu miejscowego);

b) 20,0 m od granicy lasu;

c) przebiegająca po elewacji budynku od strony drogi 02 KDW i stanowiąca jej przedłużenie zgodnie z rysunkiem planu;

10) kolorystyka elewacji (dotyczy budynków nowobudowanych oraz remontu istniejącego budynku) w odcieniach brązu, beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu;

11) pokrycie dachu (dotyczy budynków nowobudowanych oraz remontu istniejącego budynku) – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniu brązu lub wiśni.

4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefach „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 0,25 ha;

7. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp należy zapewnić w oparciu o istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną 02 KDW;

2) zgodnie z § 14 ustaleń planu miejscowego;

8. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;

9. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3 P,U obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, transportu samochodowego, magazynów, usług handlu;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowa obiektami: produkcyjnymi, garażowymi, warsztatowymi, magazynowymi, usług handlu;
2) dopuszcza się lokalizację mieszkania właściciela działki lub zarządcy obiektu;
3) zabudowa w obrębie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania oraz rozbudowę i budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
5) istniejący na terenie funkcjonalnym 3 P,U budynek w części położony jest w sąsiednim terenie – 2 MN,U;
6) należy zachować normatywne odległości od sieci infrastruktury technicznej lub je przebudować;

3. parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy – do 8,5 m;
2) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy płaskie;
3) kąt nachylenia połaci dachowej do 35˚;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
5) intensywność
6) zabudowy:
   a) minimalna - 0,05;
   b) maksymalna – 0,4;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
8) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
   a) 12,0 m od strony drogi dz. nr 49 (poza granicami opracowania planu miejscowego);
   b) 20,0 m od granicy lasu;
   c) stanowiąca przedłużenie elewacji istniejącego budynku od strony 02 KDW;
9) kolorystyka elewacji (dotyczy budynków nowobudowanych oraz remontu istniejącego budynku) w odcieniach brązu, beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu;
10) pokrycie dachu (dotyczy budynków nowobudowanych oraz remontu istniejącego budynku) – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniu brązu lub wiśni;

4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 0,25 ha;

7. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp należy zapewnić w oparciu o istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną 02 KDW oraz drogę znajdującą się na działce nr 49 (poza granicami opracowania planu miejscowego);
2) zgodnie z § 14 ustaleń planu miejscowego;

8. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;

9. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 20.

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 01 KDW, 02 KDW obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) drogi zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) 01 KDW – 10,0 m z poszerzeniami łuków i trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
   b) 02 KDW – 8,0 m z poszerzeniami łuków i trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
2) na końcu drogi 01 KDW wykonać plac do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników;
4) wyposażenie technicznej drogi;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) 01 KDW - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefach „WII” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych oraz „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;
2) 02 KDW - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują warunki ochrony zgodnie z §10 ustaleń planu miejscowego;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – podłączenie do drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

6. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;

7. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dygowo.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Dygowo.