DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 maja 2026 r.

Poz. 2382

Podpisany przez:
Karol Łukasz Śmist
Data: 27.05.2026 12:46:44

UCHWAŁA NR XXVIII.217.2026
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 6 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXXIII.686.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo", uchwalonego Uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 127,45 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1 (arkusze od A do C);
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania 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) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **agroturystyce –** należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;

2) **budynku agroturystycznym –** należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;

3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

4) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub realizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;

6) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m^2, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

10) **działce siedliskowej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, która jest częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;

11) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, 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,

c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych, takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

15) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o docelowej wysokości powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) drzewo do zachowania;

8) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;

9) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

10) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

11) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **51** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi, w tym:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MNW-U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MWW-U**;

4) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **US-ZP**;

5) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDZ**;

6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDD**;

7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KR**;

8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **RN**;

9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **RZ**;

10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZM**;

11) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RA**;

12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **WS**;

13) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** oraz **MWW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.

2. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% łącznej powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** oraz **MWW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenie oznaczonym symbolem **RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

1) zespołów budynków turystycznych oraz zespołów budynków rekreacyjnych, rozumianych jako więcej niż jeden obiekt budowlany na jednej działce budowlanej;

2) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;

3) przyczep kempingowych, pól kempingowych i namiotowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) teren oznaczony symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolami **MNW-U** i **MWW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny oznaczone symbolem **US-ZP**, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) tereny oznaczone symbolem **RZM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych w części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:

   a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,

   b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

   c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;

6) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji biogazowni rolniczych;

3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

   a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

   b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

   c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczonej w części graficznej planu, dla której ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. zabytków ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczonych w części graficznej planu, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg);
2) nakaz ochrony historycznego ukształtowania działki siedliskowej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli, rozplanowania zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego;
3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności drzew wskazanych do zachowania, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych i z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 5;
4) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg, z zastrzeżeniem §11 pkt 8 i §12 pkt 6;
6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. młyn – Jeżyczki 51 – na terenie **2MNW-U**, dom, obora i stodoła – Jeżyczki 43 – na terenie **1RZM**, dom – Jeżyczki 42, dom – Jeżyczki 40, kostnica – na terenie **3MNW-U**, dom, budynek bramny – Jeżyczki 35, dom, obora i stodoła – Jeżyczki 34 – na terenie **4MNW-U**, dom – Jeżyczki 24 – na terenie **6MNW-U**, dom – Jeżyczki 25 – na terenie **7MNW-U**, stodoła – Jeżyczki 15 – na terenie **8MNW-U**, mleczarnia – Jeżyczki 14 – na terenie **1MWW-U**, dom – Jeżyczki 12 – na terenie **9MNW-U**, dom, budynek bramny i budynek inwentarski – Jeżyczki 11 – na terenie **2RZM**, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2) w przypadku częściowego lub całkowitego zniszczenia historycznej zabudowy w zakresie cech określonych w pkt 1, nakaz ich odtworzenia, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, ceglanymi, deskowanymi, kamiennymi, elewacjami posiadającymi gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;
4) zakaz nadbudowy budynków;
5) dopuszczenie rozbudowy wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych z zachowaniem linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
7) dopuszczenie lokalizacji nowych okien połaciowych i lukarn z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni dachu;
8) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachu od strony nieeksponowanej z dróg publicznych;

9) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą 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;

10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1MNW-U** i **8MNW-U**, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone w części graficznej planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenicy, detal architektoniczny, w tym stolarka drzwiowa i okienna, materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku z zachowanymi elewacjami szachulcowymi i ceglanymi;

3) zakaz nadbudowy budynku;

4) dopuszczenie adaptacji poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) dopuszczenie lokalizacji nowych okien połaciowych i lukarn z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni dachu;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachu od strony nieeksponowanej z dróg publicznych.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj. Jeżyczki, stan. 8, AZP 11-23/51 i Jeżyczki, stan. 9, AZP 11-23/52, objęte strefami „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **US-ZP**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

1) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;

2) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych oraz budynków inwentarskich, niebędących zabytkami ujętymi w ewidencji zabytków, obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy);

4) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

11. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 17. Część obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, w której w celu zapewnienia stabilności wału obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 18. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, oznaczonej w części graficznej planu, dla której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U** i **MWW-U**: 1200 m^2,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MNW**: 800 m^2,

c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **3US-ZP**: 2000 m^2,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1US-ZP** i **2US-ZP**: w liniach rozgraniczających;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **MNW**, **MNW-U** i **MWW-U**: 20 m,

b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,

c) na pozostałych terenach: nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV, w granicach których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy do poziomu 71 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39 m (po 19,5 m od osi) oraz dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga powiatowa nr 3711Z.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych:

- na terenach **1US-ZP** i **2US-ZP**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m^2 powierzchni boisk i innych plenerowych budowli sportowych,

- na terenie **3US-ZP**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni boisk i innych plenerowych budowli sportowych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KDZ**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,

2) zapewnienia wody dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 24. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 23 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 25. Dla terenu **1MNW** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: dla dachu stromego: 6 m, dla dachu płaskiego: 4 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,63 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 5,47 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 2,07 ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 2,26 ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 1,7 ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **9MNW-U** (o powierzchni ok. 0,49 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,0,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 1,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,

c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,

c) dla budynków gospodarczo-garażowych: dla dachu stromego: 6 m, dla dachu płaskiego: 4 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się dachy naczółkowe,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę,

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce,

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenów **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U** i **9MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenów **1MNW-U** i **8MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Teren **7MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Teren **2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Teren **1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

10. Teren **8MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenu **1MWW-U** (o powierzchni ok. 0,4 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: dla dachu stromego: 6 m, dla dachu płaskiego: 4 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę,

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce,

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenów **1US-ZP** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2US-ZP** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **3US-ZP** (o powierzchni ok. 1,42 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **3US-ZP**: 2000 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1US-ZP** i **2US-ZP**: w liniach rozgraniczających;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach dowolny;

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren **2US-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren **1US-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Teren **1US-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenów **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren **3KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Teren **3KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Przez teren **3KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, a w granicach terenów **1KDZ** i **2KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenów **1KR**, **2KR, 3KR**, **4KR**, **5KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Tereny **1KR**, **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Tereny **1KR** i **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Przez teren **5KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 17,05 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 50,74 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 10,82 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 4,03 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Tereny **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny **3RN** i **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Przez teren **5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, a w granicach terenu **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 0,57 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m^2 na każde gospodarstwo rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,

b) dla wiat dopuszcza się dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach beżu, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren **5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Przez teren **5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 34. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,3 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 1,04 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się dachy naczółkowe,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2. pkt 5.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Teren **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 35. Dla terenu **1RA** (o powierzchni ok. 4,54 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,

b) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych, budowli: 15 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, dach płaski lub dach łukowy,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **4WS** (o powierzchni ok. 1,54 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 1,79 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **5WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Przez teren **5WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,6 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,4 ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 2,21 ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 1,2 ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 1,18 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **8ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Przez teren **9ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 38. Na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.56.2025 z dnia 07 sierpnia 2025 r. na cele nierolnicze przeznacza się 5,9800 ha gruntów rolnych, oznaczonych w części graficznej planu.

§ 39. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Darłowo

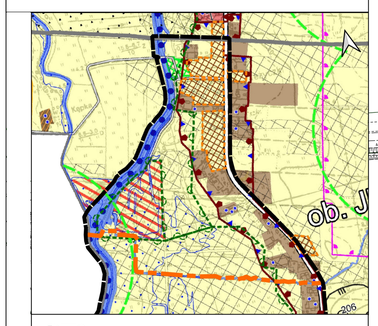
Justyna Osses

Załącznik Nr 1A do uchwały Nr XXVIII.217.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo

arkusz A, obejmujący północną część wsi Jeżyczki

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

granica podziału arkuszy

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obrębów ewidencyjnych

PODTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (ISTNIEJĄCE /MPZP / PROJEKTOWANE)

zabudowa mieszkaniowa

obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych

sport i rekreacja

rolnictwo

wody powierzchniowe śródlądowe

OCHRONA PRZYRODY

projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Wieprzy"

DZIEDZICTWO KULTUROWE

strefa B ochrony konserwatorskiej

zabytkowe układy ruralistyczne, ujęte w ewidencji zabytków

obiekty ujęte w ewidencji zabytków (numer wskazany na planszy odpowiada numerowi w wykazie nr 2 do części tekstowej)

POZOSTAŁE

grunty rolne klas I-III

obszar szczególnego zagrożenia powodzią

tereny dopuszczone do zabudowy na warunkach określonych w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

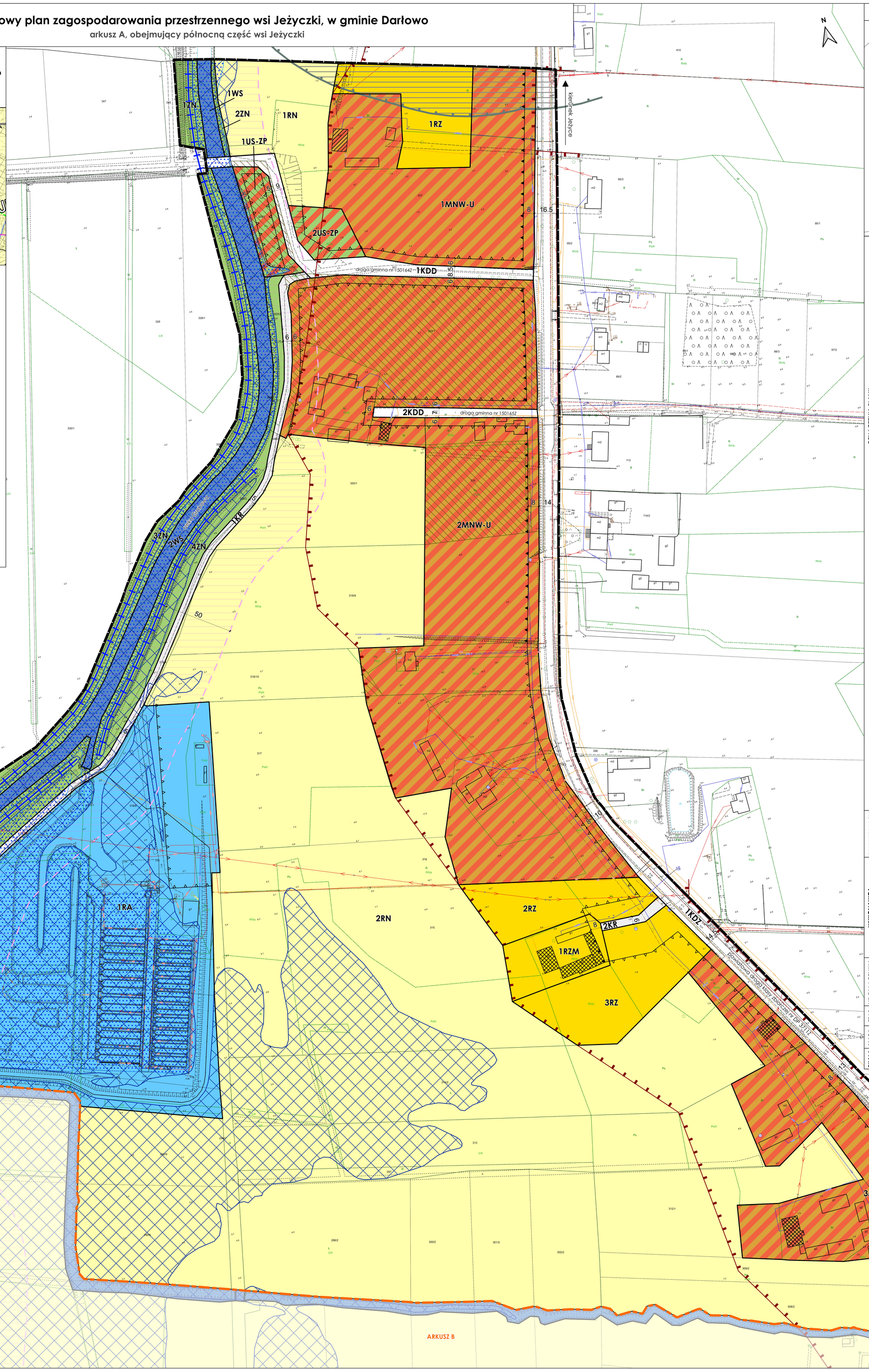
strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych

szlak kajakowy na rzece Grabowej

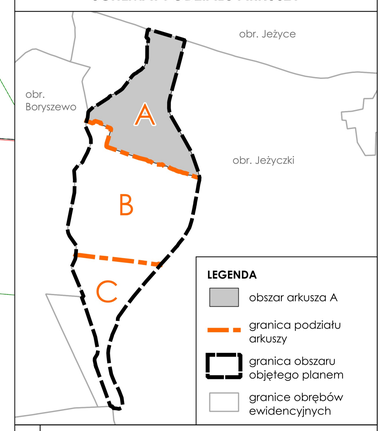
UKŁAD DROGOWY

drogi powiatowe

drogi inne



SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY



LEGENDA

- obszar arkusza A
- granica podziału arkuszy
- granica obszaru objętego planem
- granice obrębów ewidencyjnych

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1RN — symbol cyfrowy - numer terenu, symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- zabytek ujęty w ewidencji zabytków
- budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej

4. Przeznaczenie terenu

- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- US-ZP — teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM — teren zabudowy zagrodowej
- RA — teren akwakultury i obsługi rybactwa
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN — teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- granica podziału arkuszy
- 6 — wymiar w metrach
- strefa sanitarna w odległości 150m od cmentarza
- pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- strefa ograniczonego zainwestowania od stopy wału
- wał przeciwpowodziowy
- grunty rolne, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie decyzji nr DNI.lr.602.56.2025

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Darłowo
ul. J.H. Dąbrowskiego 4,
76-150 Darłowo

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Krzysztof Szlubowski - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVIII.217.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 06.05.2026 r.

ETAP

UCHWALENIE
2026 r.

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

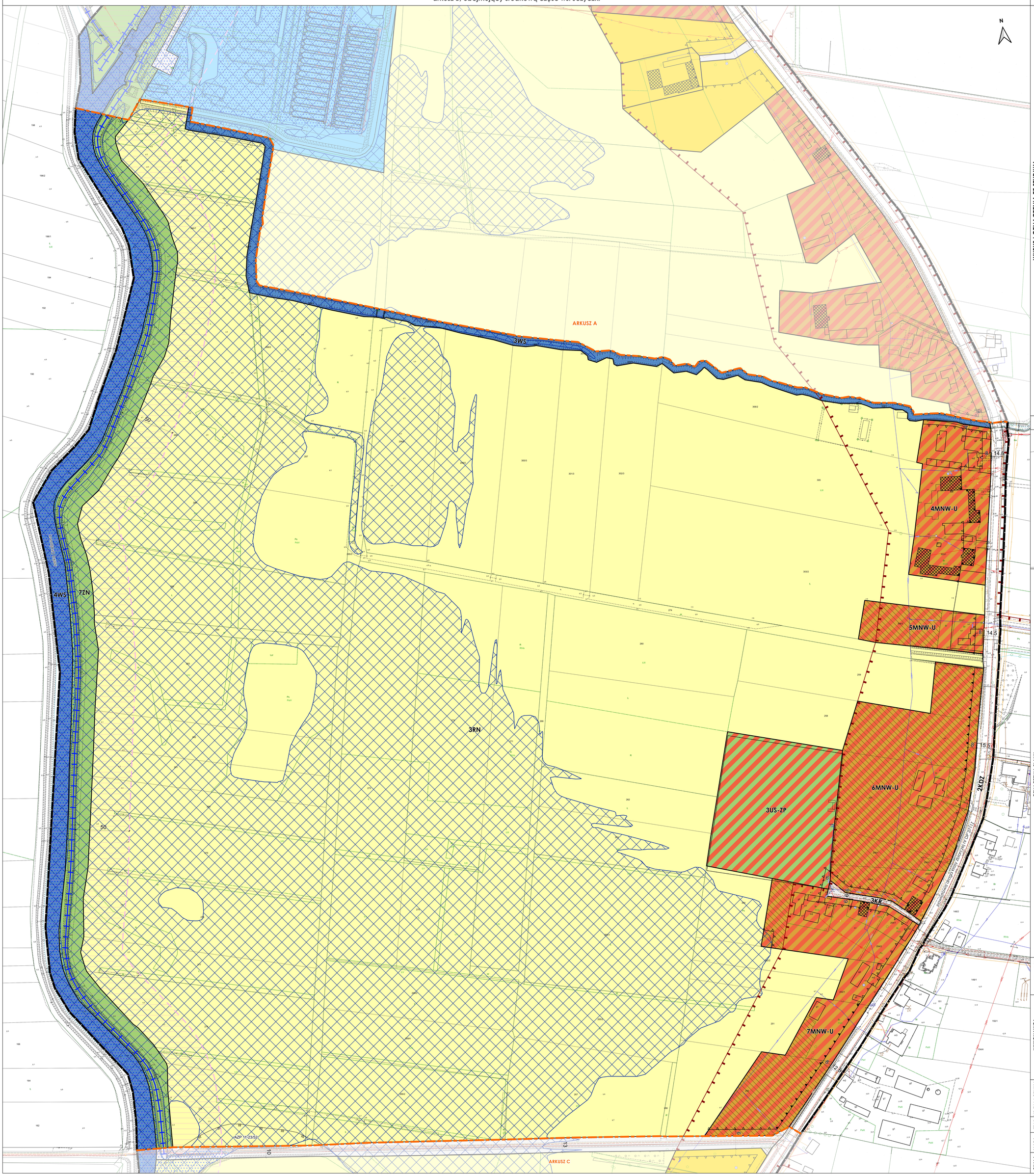
1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1B do uchwały Nr XXVIII.217.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

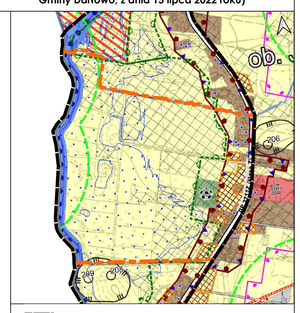
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo

arkusz B, obejmujący środkową część wsi Jeżyczki



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO

(uchwalonego uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



granica obszaru objętego planem

granica podziału arkuszy

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obrębów ewidencyjnych

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (ISTNIEJĄCE /MPZP, PROJEKTO-WANE)

- zabudowa mieszkaniowa
- sport i rekreacja
- rolnictwo
- wody powierzchniowe śródlądowe

OCHRONA PRZYRODY

- projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Wieprzy"

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- stanowiska archeologiczne
- granica stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- zabytkowe układy ruralistyczne, ujęte w ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w ewidencji zabytków (numer wskazany na planszy odpowiada numerowi w wykazie nr 2 do części tekstowej)

POZOSTAŁE

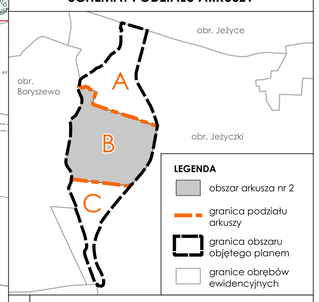
- grunty rolne klas I-III
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny dopuszczone do zabudowy na warunkach określonych w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
- strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych
- szlak kajakowy na rzece Grabowej

UKŁAD DROGOWY

- drogi powiatowe
- drogi inne

WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY



LEGENDA

- obszar arkusza nr 2
- granica podziału arkuszy
- granica obszaru objętego planem
- granice obrębów ewidencyjnych

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1RN — symbol cyfrowy - numer terenu, symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- zabytek ujęty w ewidencji zabytków
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

4. Przeznaczenie terenu

- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- US-ZP — teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN — teren zieleni naturalnej

OZNACZENIA PLANU

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- granica podziału arkuszy
- 6 — wymiar w metrach
- pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- wał przeciwpowodziowy
- strefa ograniczonego zainwestowania od stopy wału
- grunty rolne, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie decyzji nr DNI.Ir.602.56.2025

ZAMAWIAJĄCY	**Gmina Darłowo** **ul. J.H. Dąbrowskiego 4,** **76-150 Darłowo**
WYKONAWCA	**mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/** **mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/** **mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne** **mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko** **mgr inż. Krzysztof Szlubowski - prognoza skutków finansowych**
NR ZAŁĄCZNIKA	**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVIII.217.2026 Rady Gminy Darłowo z dnia 06.05.2026 r.**
ETAP	**UCHWALENIE 2026 r.**
MAPA	Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18
SKALA	**1:1 000** 10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1C do uchwały Nr XXVIII.217.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo

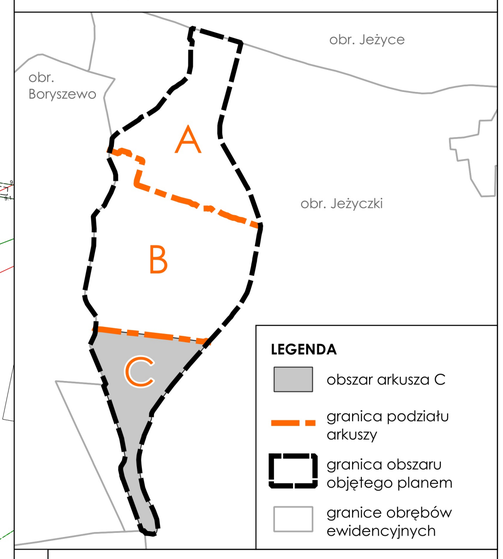
arkusz C, obejmujący południową część wsi Jeżyczki

ARKUSZ B

N

4KR
4RZ
8MNW-U
1MWW-U
9MNW-U
4RN
AZP 11-23/52
AZP 11-23/51
2RZM
5RZ
1MNW
5KR
8ZN
5WS
9ZN
5RN
3KDZ
Powiatowa droga kl. zbiorczej nr DP 3717Z
rzeka Grabowa

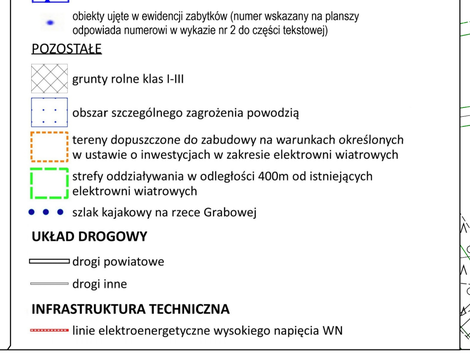
SCHEMAT PODZIAŁU ARKUSZY



LEGENDA

- obszar arkusza C
- granica podziału arkuszy
- granica obszaru objętego planem
- granice obrębów ewidencyjnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



- granica obszaru objętego planem
- granica podziału arkuszy

OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obrębów ewidencyjnych

PODTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (ISTNIEJĄCE /MPZP / PROJEKTOWANE)

- zabudowa mieszkaniowa
- rolnictwo
- zieleń krajobrazowa
- wody powierzchniowe śródlądowe

OCHRONA PRZYRODY

- projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Wieprzy"

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- stanowiska archeologiczne
- granica stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- strefa B ochrony konserwatorskiej
- zabytkowe układy ruralistyczne, ujęte w ewidencji zabytków
- obiekty ujęte w ewidencji zabytków (numer wskazany na planszy odpowiada numerowi w wykazie nr 2 do części tekstowej)

POZOSTAŁE

- grunty rolne klas I-III
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny dopuszczone do zabudowy na warunkach określonych w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
- strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych
- szlak kajakowy na rzece Grabowej

UKŁAD DROGOWY

- drogi powiatowe
- drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN

WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1RN — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- drzewo do zachowania

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- zabytek ujęty w ewidencji zabytków
- budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

4. Przeznaczenie terenu

- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MWW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM — teren zabudowy zagrodowej
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN — teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- granica podziału arkuszy
- 6 — wymiar w metrach
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- wał przeciwpowodziowy
- strefa ograniczonego zainwestowania od stopy wału
- grunty rolne, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.56.2025

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Darłowo
ul. J.H. Dąbrowskiego 4,
76-150 Darłowo

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Krzysztof Szlubowski - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVIII.217.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 06.05.2026 r.

ETAP

UCHWALENIE
2026 r.

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII.217.2026

Rady Gminy Darłowo

z dnia 6 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Darłowo postanawia rozpatrzeć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 22 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r, na piśmie, w ustalonym terminie tj. do 28 listopada 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło trzynaście uwag. Wójt Gminy Darłowo postanowił uwzględnić jedną uwagę, a pozostałych uwag nie uwzględniać w całości. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zachowania funkcji mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na działce nr 315, obręb Jeżyczki. W uwadze wskazano, że zabudowa zagrodowa dla ww. działki jest niezgodna z zapisami obowiązującego Studium Gminy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeznaczenie przedmiotowego terenu zostało ustalone zgodnie ze stanem faktycznym oraz w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, które dopuszcza lokalizację zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych na rysunku Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy doprecyzowania zapisów dla terenów RZ dotyczących dopuszczonej powierzchni zabudowy na terenach rolniczych tj.: „dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty (…) o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m2 na każde gospodarstwo rolne (…)” w projekcie planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga jest niesprecyzowana, poniżej zawarte są wyjaśnienia zapisów zawartych w planie. W tekście Studium znajduje się dopuszczenie na terenach rolniczych lokalizacji jednego siedliska rolniczego o minimalnej powierzchni 3000 m² wraz z możliwością realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 1000 m² oraz budynku mieszkalnego do 350 m². Jest to zapis mówiący o maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

Zapisy dotyczące powierzchni zabudowy w planie określonej na poziomie 300 m² dla poszczególnych gospodarstw rolnych wynikają z przyjętej koncepcji zagospodarowania oraz konieczności dostosowania intensywności zabudowy do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy usunięcia strefy 150 m od cmentarza z działki nr 327 obręb Jeżyczki (teren 1RZ) oraz wskazania w uzasadnieniu planu, że strefa została określona zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza od m.in. zabudowań mieszkalnych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Przepis ten przewiduje możliwość zmniejszenia tej odległości do minimum 50 m, jednak wyłącznie w przypadku, gdy teren w pasie od 50 do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową oraz wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone.

W projekcie planu strefa 150 m od cmentarza nie stanowi ustalenia planu, lecz wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych, które obowiązują niezależnie od zapisów miejscowego planu. Plan miejscowy nie ustala tej strefy, lecz jedynie ją wskazuje w celu zobrazowania ograniczeń wynikających z obowiązujących regulacji prawnych.

Oznaczenie strefy sanitarnej na rysunku planu posiada charakter informacyjny. Celem jest umożliwienie zainteresowanym łatwej identyfikacji ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 4 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy usunięcia strefy 150 m od cmentarza z działki nr 327 obręb Jeżyczki (teren 1RZ) oraz wskazanie w uzasadnieniu planu, że strefa została określona zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza od m. in. zabudowań mieszkalnych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Przepis ten przewiduje możliwość zmniejszenia tej odległości do minimum 50 m, jednak wyłącznie w przypadku, gdy teren w pasie od 50 do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową oraz wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone.

W projekcie planu strefa 150 m od cmentarza nie stanowi ustalenia planu, lecz wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych, które obowiązują niezależnie od zapisów miejscowego planu. Plan miejscowy nie ustala tej strefy, lecz jedynie ją wskazuje w celu zobrazowania ograniczeń wynikających z obowiązujących regulacji prawnych.

Oznaczenie strefy sanitarnej na rysunku planu posiada charakter informacyjny. Celem jest umożliwienie zainteresowanym łatwej identyfikacji ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 5 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy doprecyzowania zapisów dla działki nr 327 obręb Jeżyczki (teren 1RZ) i działki nr 315 obręb Jeżyczki (teren 1RZM) dotyczących dopuszczonej powierzchni zabudowy na terenach rolniczych tj.: „dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty (…) o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m2 na każde gospodarstwo rolne (…)” w projekcie planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga jest niesprecyzowana, poniżej zawarte są wyjaśnienia zapisów zawartych w planie. W tekście Studium znajduje się dopuszczenie na terenach rolniczych lokalizacji jednego siedliska rolniczego o minimalnej powierzchni 3000 m² wraz z możliwością realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 1000 m² oraz budynku mieszkalnego do 350 m². Jest to zapis mówiący o maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

Zapisy dotyczące powierzchni zabudowy w planie określonej na poziomie 300 m² dla poszczególnych gospodarstw rolnych wynikają z przyjętej koncepcji zagospodarowania oraz konieczności dostosowania intensywności zabudowy do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 6 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy usunięcia strefy 150 m od cmentarza z działki nr 327 obręb Jeżyczki (teren 1RZ) oraz wskazania w uzasadnieniu planu, że strefa została określona zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza od m. in. zabudowań mieszkalnych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Przepis ten przewiduje możliwość zmniejszenia tej odległości do minimum 50 m, jednak wyłącznie w przypadku, gdy teren w pasie od 50 do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową oraz wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone.

W projekcie planu strefa 150 m od cmentarza nie stanowi ustalenia planu, lecz wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych, które obowiązują niezależnie od zapisów miejscowego planu. Plan miejscowy nie ustala tej strefy, lecz jedynie ją wskazuje w celu zobrazowania ograniczeń wynikających z obowiązujących regulacji prawnych.

Oznaczenie strefy sanitarnej na rysunku planu posiada charakter informacyjny. Celem jest umożliwienie zainteresowanym łatwej identyfikacji ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 7 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy doprecyzowania zapisów dla działki nr 327 obręb Jeżyczki (teren 1RZ) i działki nr 315 obręb Jeżyczki (teren 1RZM) dotyczących dopuszczonej powierzchni zabudowy na terenach rolniczych tj.: „dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty (…) o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m^2 na każde gospodarstwo rolne (…)” w projekcie planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga jest niesprecyzowana, poniżej zawarte są wyjaśnienia zapisów zawartych w planie. W tekście Studium znajduje się dopuszczenie na terenach rolniczych lokalizacji jednego siedliska rolniczego o minimalnej powierzchni 3000 m² wraz z możliwością realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 1000 m² oraz budynku mieszkalnego do 350 m². Jest to zapis mówiący o maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

Zapisy dotyczące powierzchni zabudowy w planie określonej na poziomie 300 m² dla poszczególnych gospodarstw rolnych wynikają z przyjętej koncepcji zagospodarowania oraz konieczności dostosowania intensywności zabudowy do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 8 (data wpływu do UG 2025-11-06 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy usunięcia strefy 150 m od cmentarza z działki nr 95/1 obręb Jeżyczki oraz wskazania w uzasadnieniu planu, że strefa została określona zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki zlokalizowanej poza granicami planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 9 (data wpływu do UG 2025-11-13 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy z działki nr 327 obręb Jeżyczki (teren 1RZ) i usunięcia strefy 150 m od cmentarza oraz wskazania w uzasadnieniu planu, że strefa została określona zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia

Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza od m. in. zabudowań mieszkalnych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Przepis ten przewiduje możliwość zmniejszenia tej odległości do minimum 50 m, jednak wyłącznie w przypadku, gdy teren w pasie od 50 do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową oraz wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone.

W projekcie planu strefa 150 m od cmentarza nie stanowi ustalenia planu, lecz wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych, które obowiązują niezależnie od zapisów miejscowego planu. Plan miejscowy nie ustala tej strefy, lecz jedynie ją wskazuje w celu zobrazowania ograniczeń wynikających z obowiązujących regulacji prawnych.

Oznaczenie strefy sanitarnej na rysunku planu posiada charakter informacyjny. Celem jest umożliwienie zainteresowanym łatwej identyfikacji ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 10 (data wpływu do UG 2025-11-13 r.):

Treść uwagi: Uwaga wskazuje „Nieprawidłowo przeprowadzony etap opiniowania przez WSSE w Szczecinie. W nagłówku systemowym i metadanych e-dokumentu wygenerowanym przez system EZD WSSE jako adresata wskazano: Wójt Gminy w Darłowie, czyli odrębną jednostkę niebędącą organem prowadzącym procedurę sporządzenia planu. Zgodnie z zasadami adresat systemowy jest adresatem formalnym. Co oznacza, że opinię WSSE nie zostanie doręczone Wójtowi Gminy Darłowo. Etap opiniowanie nie został wykonany zgodnie z przepisami. Proszę o ponowne wystąpienie do WSSE w Szczecinie o wydanie opinii ze strefą 50 m od cmentarza.”

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz odnosi się do kwestii proceduralnych związanych z obiegiem dokumentów w toku postępowania administracyjnego. Kwestie dotyczące prawidłowości czynności proceduralnych podejmowanych w toku sporządzania projektu planu nie stanowią przedmiotu rozstrzygania w ramach procedury rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 11 (data wpływu do UG 2025-11-17 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy usunięcia strefy 150 m od cmentarza z działki nr 95/1 obręb Jeżyczki oraz wskazanie w uzasadnieniu planu, że strefa została określona zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki zlokalizowanej poza granicami planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 12 (data wpływu do UG 2025-11-17 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy działki nr 95/1 obręb Jeżyczki doprecyzowania zapisów dotyczących dopuszczonej powierzchni zabudowy na terenach rolniczych tj.: „dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty (…) o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m^2 na każde gospodarstwo rolne (…)” w projekcie planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki zlokalizowanej poza granicami planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 25 lutego 2026 r. do 18 marca 2026 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do 1 kwietnia 2026 r. wniesione zostały uwagi. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Darłowo postanowił uwagi nie uwzględniać w całości. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 2026-03-16 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy podważenia wyznaczenia strefy 150 m od cmentarza.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza od m. in. zabudowań mieszkalnych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Przepis ten przewiduje możliwość zmniejszenia tej odległości do minimum 50 m, jednak wyłącznie w przypadku, gdy teren w pasie od 50 do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową oraz wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone.

W projekcie planu strefa 150 m od cmentarza nie stanowi ustalenia planu, lecz wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych, które obowiązują niezależnie od zapisów miejscowego planu. Plan miejscowy nie ustala tej strefy, lecz jedynie ją wskazuje w celu zobrazowania ograniczeń wynikających z obowiązujących regulacji prawnych.

Oznaczenie strefy sanitarnej na rysunku planu posiada charakter informacyjny. Celem jest umożliwienie zainteresowanym łatwej identyfikacji ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII.217.2026

Rady Gminy Darłowo

z dnia 6 maja 2026 r.

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

SPOSOBY REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1,
- Uchwała nr XXI/290/08 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Darłowo.

Obowiązujące akty prawa miejscowego przeznaczają obszar objęty projektem planu m.in. pod lokalizację terenów zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych nieuciążliwych oraz terenów rolniczych z zakazem zabudowy.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo, przedmiotowy obszar planu znajduje się na terenach projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej, rolnictwa, usług sportu i rekreacji, zieleni krajobrazowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo* uchwalonego Uchwałą Nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r.

2. W planie planowana jest budowa nowych dróg publicznych. Część obszaru objętego planem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Niemniej jednak, może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie obszaru objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII.217.2026

Rady Gminy Darłowo

z dnia 6 maja 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Darłowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://bip.gminadarlowo.pl/wiadomosci/18785/wiadomosc/879237/mpzp_jezyczki_wies