DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 maja 2026 r.

Poz. 2383

Podpisany przez:
Karol Łukasz Śmist
Data: 27.05.2026 12:47:41

UCHWAŁA NR XXVIII.218.2026
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 6 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie 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.685.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie 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 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 387,7 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, (arkusze od A do C), wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

2) część graficzna planu w skali 1:1000, (arkusze od D do F), wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;

5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

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

1) dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz 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 od 2 do 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziałach 13 i 14.

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

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

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

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

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

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

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

6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie

są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

7) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

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

9) **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 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;

10) **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 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;

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

12) **przedpolu budynku –** należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

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

14) **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;

15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym albo usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych;

17) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;

4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

6) obowiązująca linia zabudowy;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy;

8) pas zieleni izolacyjnej;

9) strefa biologicznie czynna;

10) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;

11) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

12) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;

13) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

14) trafostacja ujęta w ewidencji zabytków.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **73** tereny wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami, w tym:

1) na załączniku nr 1, obejmującym arkusze od A do C:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.7** oraz symbolem literowym **MNW-U**,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **MWW-U**,

c) tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.5** oraz symbolem literowym **PEF**,

d) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KDD**,

e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.8** oraz symbolem literowym **KR**,

f) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **IE**,

g) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **RN**,

h) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.13** oraz symbolem literowym **RZ**,

i) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **RZM**,

j) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **WS**,

k) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **L**;

2) na załączniku nr 2, obejmującym arkusze od D do F:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **MNW-U**,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MWW-U**,

c) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **U**,

d) tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **PEF**,

e) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KDZ**,

f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **KR**,

g) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **IE**,

h) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RN**,

i) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **RZ**,

j) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZM**,

k) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **WS**,

l) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **L**,

m) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych na terenach oznaczonych symbolem **PEF**, ustala się nakaz stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojść i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** i **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 budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. 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.

4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** i **MWW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U** i **MWW-U** zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

6. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U**, **MWW-U** oraz **RZM** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

7. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

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

2) 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 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;

5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

7) stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu;

8) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

9) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;

4) 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, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

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, wyznaczonej dla ochrony układu ruralistycznego zabudowy wsi Jeżyczki 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 historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;

3) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru);

4) zakaz montowania na elewacjach budynków, frontowych i eksponowanych bocznych, 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 publicznych;

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, na terenach **1.2MNW-U**, **2.2MNW-U**, **2.4MNW-U**, **2.5MNW-U**, **1.1MWW-U**, **1.1RZM**, **1.2RZM**, **2.1RZM** zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dawna szkoła obecnie budynek mieszkalny – Jeżyczki 49, dom, obora, piekarnik, oraz stodoła w zagrodzie – Jeżyczki 59, obora i zagroda w zagrodzie – Jeżyczki 1, obora i stodoła w zagrodzie – Jeżyczki 2, obora i stodoła w zagrodzie – Jeżyczki 3, obora z wozownią, dom, stodoła oraz budynek inwentarski w zagrodzie – Jeżyczki 5, dom w zagrodzie – Jeżyczki 7, obora i stodoła w zagrodzie – Jeżyczki 9, dom w zagrodzie – Jeżyczki 16, dom w zagrodzie – Jeżyczki 48, piekarnik w zagrodzie – Jeżyczki 57, 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, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, 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 adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynków lub dobudowy elementów architektonicznych w celu dostosowania budynku do potrzeb osób ze specjalnymi potrzebami na odległość nie większą niż 1,5 m poza wyznaczone w części graficznej planu linie zabudowy, z wyjątkiem rozbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i eksponowanych bocznych;

8) dopuszczenie lokalizacji nowych okien połaciowych i lukarn wyłącznie od strony zaplecza budynku;

9) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w ewidencji zabytków, 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 **1.2MNW-U** i **2.2MNW-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 i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, układ kalenic;

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi, gzymsy, opaski, i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz nadbudowy budynków;

5) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych;

6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynków lub dobudowy elementów architektonicznych w celu dostosowania budynku do potrzeb osób ze specjalnymi potrzebami na odległość nie większą niż 1,5 m poza wyznaczone w części graficznej planu linie zabudowy, z wyjątkiem rozbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i eksponowanych bocznych;

7) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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

9) w przypadku likwidacji budynków o wysokich walorach historyczno-kulturowych, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków lub w lokalizacji zbliżonej do pierwotnego obrysu budynku, w granicach tej samej nieruchomości, z uwzględnieniem linii zabudowy oznaczonych w części graficznej planu, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt. 1, z utrzymaniem kompozycji i charakteru zabudowy nawiązującej do sąsiednich obiektów zabytkowych.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1.1IE**, **2.2IE**, zlokalizowane są wieże transformatorowe, ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, dla których ustala się nakaz ochrony historycznych elementów, tj. bryły, kształtu dachu, pokrycia dachu, lokalizacji, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, materiałów budowlanych oraz kolorystyki. Wszelkie działania w obrębie obiektów zabytkowych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj.: AZP 11-23/48, AZP 11-23/49, AZP 11-23/50, AZP 12-23/11, AZP 12-23/14 i AZP 12-23/15, 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 do spraw ochrony zabytków;

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

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 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.

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

4. Dla 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

§ 16. 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, legalizacji 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 nieruchomości, 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 nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

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

4) 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);

5) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

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

5. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30 m^2.

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

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

8. 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.

9. 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.

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

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

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

13. 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 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

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

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

§ 19. 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 określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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

§ 20. 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 symbolem **MNW-U** oraz symbolem **1.1MWW-U**: 1200 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF**: 10 000 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **U** oraz symbolem **2.1MWW-U**: w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 30 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30 m;

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 stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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

§ 21. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39 m (po 19,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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.

§ 22. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne 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 tej 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 3m (po 1,5 m od osi).

§ 23. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolem **PEF**, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg publicznych i dróg wewnętrznych 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 oraz przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem: droga powiatowa nr 3538Z.

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. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

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

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

c) dla terenów elektrowni słonecznych – min. 1 miejsce postojowe na każdy teren;

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

3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 6;

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 **KR**;

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

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

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

2) zapewnienie 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:

1) zasilanie energetyczne z sieci elektroenergetycznych, przy czym dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń planu;

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

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

5. W zakresie odprowadzenia ścieków 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:

1) odprowadzanie 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 uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

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

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 2.

2. Lokalizację stacji elektroenergetycznych oraz magazynów energii dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **IE** i **PEF**.

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

4. 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 odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW-U** oraz **MWW-U** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe w granicach załącznika nr 1 (arkusze A,B,C)

§ 27. Dla terenów **1.1MNW-U** (o powierzchni ok. 3,5 ha), **1.2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **1.3MNW-U** (o powierzchni ok. 1,35 ha), **1.4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **1.5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **1.6MNW-U** (o powierzchni ok. 0,34 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie 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: 0,4;

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 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,

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 i budowli 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 § 16 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.3MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny **1.1MNW-U** i **1.3MNW-U** w części, a teren **1.2MNW-U** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. W granicach terenu **1.2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. W granicach terenu **1.2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Teren **1.6MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

9. Teren **1.1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. Przez teren **1.1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 28. Dla terenu **1.7MNW-U** (o powierzchni ok. 0,5 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie 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: 0,4;

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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

c) dopuszcza się dach naczółkowy,

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

11) 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 i budowli 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 § 16 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. 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%.

§ 29. Dla terenu **1.1MWW-U** (o powierzchni ok. 0,61 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

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: 0,4;

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: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni lub dach płaski,

b) dopuszcza się dach naczółkowy,

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

d) 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 i budowli na działce:

a) 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,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 30. Dla terenów **1.1PEF** (o powierzchni ok. 4,46ha), **1.2PEF** (o powierzchni ok. 3,71ha), **1.3PEF** (o powierzchni ok. 31,84ha), **1.4PEF** (o powierzchni ok. 4,95ha), **1.5PEF** (o powierzchni ok. 17,65ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1.3PEF** i **1.4PEF** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10 000 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 9 m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski.

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce: nie ustala się.

4. Przez tereny **1.3PEF**, **1.4PEF**, **1.5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Przez tereny **1.1PEF**, **1.2PEF** i **1.5PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. W przypadku lokalizacji na terenach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów, zgodnie z § 23.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 31. Dla terenu **1.1KDD**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 32. Dla terenów **1.1KR**, **1.2KR**, **1.3KR**, **1.4KR**, **1.5KR**, **1.6KR**, **1.7KR**, **1.8KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Przez tereny **1.3KR** i **1.6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Przez tereny **1.1KR** i **1.2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 33. Dla terenu **1.1IE** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 12 m.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest wieża transformatorowa, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 34. Dla terenu **1.1RN** (o powierzchni ok. 0,07 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. 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%.

§ 35. Dla terenów **1.1RZ** (o powierzchni ok. 9,36 ha), **1.2RZ** (o powierzchni ok. 14,88 ha), **1.3RZ** (o powierzchni ok. 7,73 ha), **1.4RZ** (o powierzchni ok. 6,92 ha), **1.5RZ** (o powierzchni ok. 2,06 ha), **1.6RZ** (o powierzchni ok. 3,93 ha), **1.7RZ** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **1.8RZ** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **1.9RZ** (o powierzchni ok. 2,18 ha), **1.10RZ** (o powierzchni ok. 5,29 ha), **1.11RZ** (o powierzchni ok. 19,64 ha), **1.12RZ** (o powierzchni ok. 34,44 ha), **1.13RZ** (o powierzchni ok. 38,52 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 nieprzekraczającej 300 m^2 na każde gospodarstwo rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1.6RZ**, **1.9RZ, 1.10RZ**, **1.12RZ** oraz **1.13RZ** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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 30-45 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: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. W granicach terenów **1.3RZ**, **1.4RZ**, **1.6RZ**, **1.7RZ**, **1.8RZ**, **1.9RZ**, **1.12RZ**, **1.13RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Teren **1.2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny **1.4RZ**, **1.11RZ** i **1.13RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Teren **1.1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Przez tereny **1.6RZ, 1.9RZ**, **1.11RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Przez tereny **1.1RZ**, **1.2RZ**, **1.3RZ**, **1.4RZ**, **1.11RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

12. 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%.

§ 36. Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **1.2RZM** (o powierzchni ok. 0,52 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 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: 9 m,

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

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynku mieszkalnego: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci: 25-45 stopni,

b) dopuszcza się dach naczółkowy,

c) dla głównych połaci dachu budynku gospodarczego i inwentarskiego: dach o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: grafitu, 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:

a) 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,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 15%.

§ 37. Dla terenów **1.1WS** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **1.2WS** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **1.3WS** (o powierzchni ok. 0,39 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. Przez teren **1.3WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Przez teren **1.1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 38. Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 0,68 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. 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 szczegółowe w granicach załącznika nr 2 (arkusze D, E, F)

§ 39. Dla terenów **2.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **2.2MNW-U** (o powierzchni ok. 2,07 ha), **2.3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **2.4MNW-U** (o powierzchni ok. 5,14 ha), **2.5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,92 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. 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:

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: 0,4;

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 połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) dopuszcza się dach naczółkowy,

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

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 i budowli na działce:

a) 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;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. Tereny **2.1MNW-U**, **2.2MNW-U**, **2.4MNW-U**, **2.5MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenów **2.2MNW-U**, **2.4MNW-U**, **2.5MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu **2.2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Przez tereny **2.1MNW-U**, **2.2MNW-U**, **2.3MNW-U**, **2.4MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 30%.

§ 40. Dla terenu **2.1MWW-U** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

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: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

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: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) dopuszcza się dachy naczółkowe,

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

d) 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 i budowli na działce:

a) 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,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 30%.

§ 41. Dla terenu **2.1U** (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji.

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: 1,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) 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:

a) 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;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 30%.

§ 42. Dla terenów **2.1PEF** (o powierzchni ok. 3,62), **2.2PEF** (o powierzchni ok. 10,43ha), **2.3PEF** (o powierzchni ok. 8,24ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **2.3PEF** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10 000 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 9 m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski.

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce: nie ustala się.

4. W granicach terenu **2.3PEF**, zgodnie z częścią graficzna planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

5. Tereny **2.1PEF** i **2.2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez teren **2.3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

7. W przypadku lokalizacji na terenach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów, zgodnie z § 23.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 30%.

§ 43. Dla terenu **2.1KDZ**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 0%.

§ 44. Dla terenów **2.1KR**, **2.2KR**, **2.3KR, 2.4KR, 2.5KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Tereny **2.3KR** i **2.5KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren **2.5KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Przez teren **2.1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Przez tereny **2.1KR** i **2.5KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 45. Dla terenu **2.1IE** (o powierzchni ok. 3,1 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych i magazynów energii na potrzeby odnawialnych źródeł energii zlokalizowanych na innych terenach.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 10 m,

b) dla obiektów budowlanych i urządzeń: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości wynikającej z ich specyfikacji technicznej;

8) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. 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%.

§ 46. Dla terenu **2.2IE** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 12 m.

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

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest wieża transformatorowa, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 0%.

§ 47. Dla terenu **2.1RN** (o powierzchni ok. 10,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

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 § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. 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%.

§ 48. Dla terenów **2.1RZ** (o powierzchni ok. 19,50ha), **2.2RZ** (o powierzchni ok. 69,34ha), **2.3RZ** (o powierzchni ok. 18,71ha), **2.4RZ** (o powierzchni ok. 7,48ha), 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 nieprzekraczającej 300 m^2 na każde gospodarstwo rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **2.3RZ** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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: 30-45 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: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Tereny **2.1RZ**, **2.2RZ**, **2.3RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny **2.2RZ**, **2.3RZ**, **2.4RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez tereny **2.1RZ**, **2.2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 49. Dla terenu **2.1RZM** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 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: 9 m,

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

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynku mieszkalnego: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci: 25-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynku gospodarczego i inwentarskiego: dach o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: grafitu, 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 § 16 ust. 4.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 15%.

§ 50. Dla terenu **2.1WS** (o powierzchni ok. 1,09 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. Teren, 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 § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §25 i § 26.

6. 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%.

§ 51. Dla terenu **2.1L** (o powierzchni ok. 1,49 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

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

3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. 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%.

§ 52. Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 0,1 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 0,5 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. 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 15.
Przepisy końcowe

§ 53. 1. Na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.435.2024 na cele nierolnicze przeznacza się 2,9237 ha gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczonych w części graficznej planu.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.

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

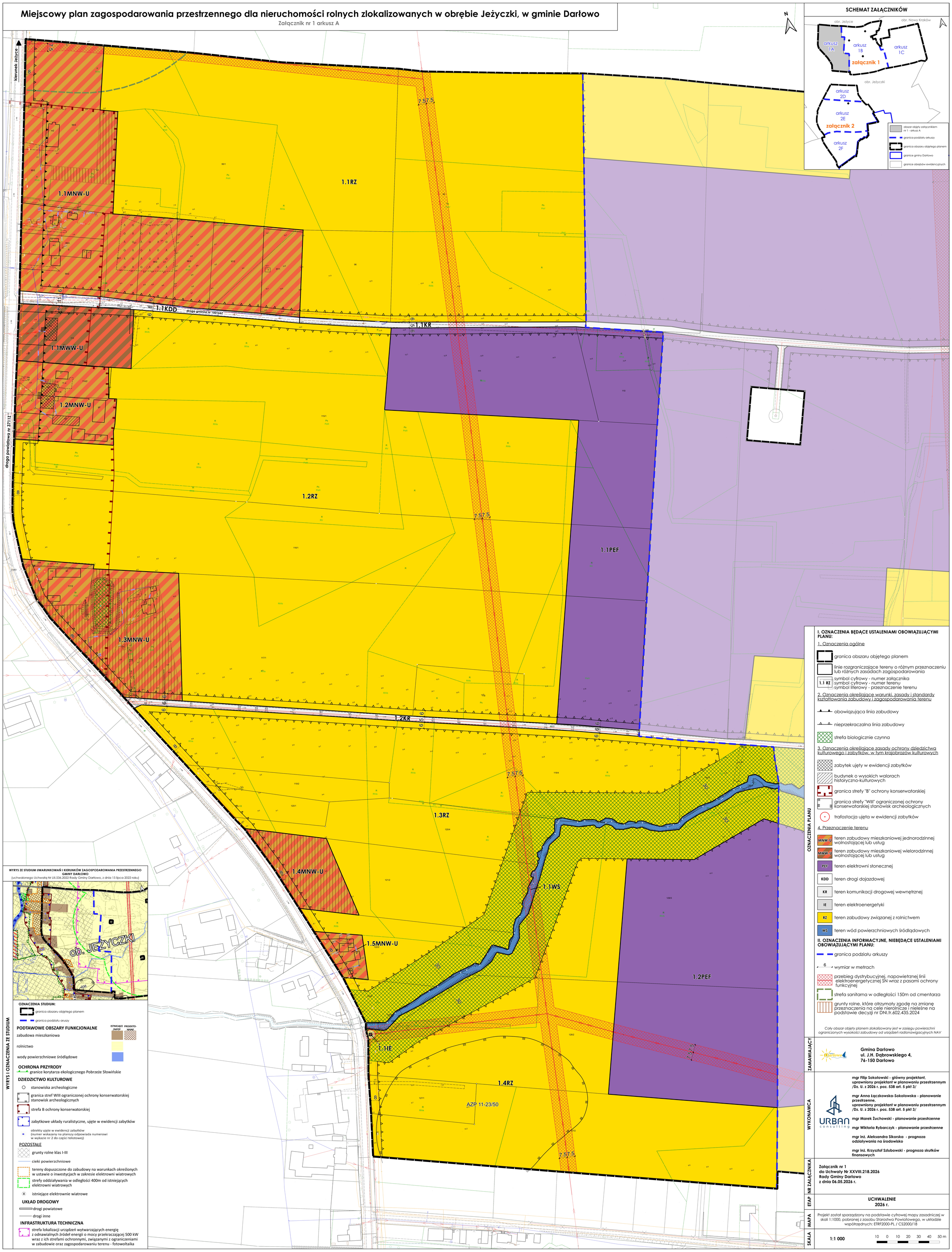
Przewodnicząca Rady Gminy Darłowo

Justyna Osses

Załącznik Nr 1A do uchwały Nr XXVIII.218.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo

Załącznik nr 1 arkusz A



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

OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego planem
- granica podziału aruszy

PODTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (ISTNIEJĄCE /MPZP / PROJEKTOWANE)

- zabudowa mieszkaniowa
- rolnictwo
- wody powierzchniowe śródlądowe

OCHRONA PRZYRODY

- granice korytarza ekologicznego Pobrzeże Słowińskie

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
- cieki powierzchniowe
- tereny dopuszczone do zabudowy na warunkach określonych w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
- strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych
- istniejące elektrownie wiatrowe

UKŁAD DROGOWY

- drogi powiatowe
- drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- strefa lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu - fotowoltaika

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
- 1.1 RZ — symbol cyfrowy - numer załącznika / 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
- strefa biologicznie czynna

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
- trafostacja ujęta w ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MWW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE — teren elektroenergetyki
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- granica podziału arkuszy
- 6 — wymiar w metrach
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- strefa sanitarna w odległości 150m od cmentarza
- grunty rolne, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.435.2024

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczonych wysokości zabudowy od urządzeń radionawigacyjnych NAV

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 Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk - 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.218.2026
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

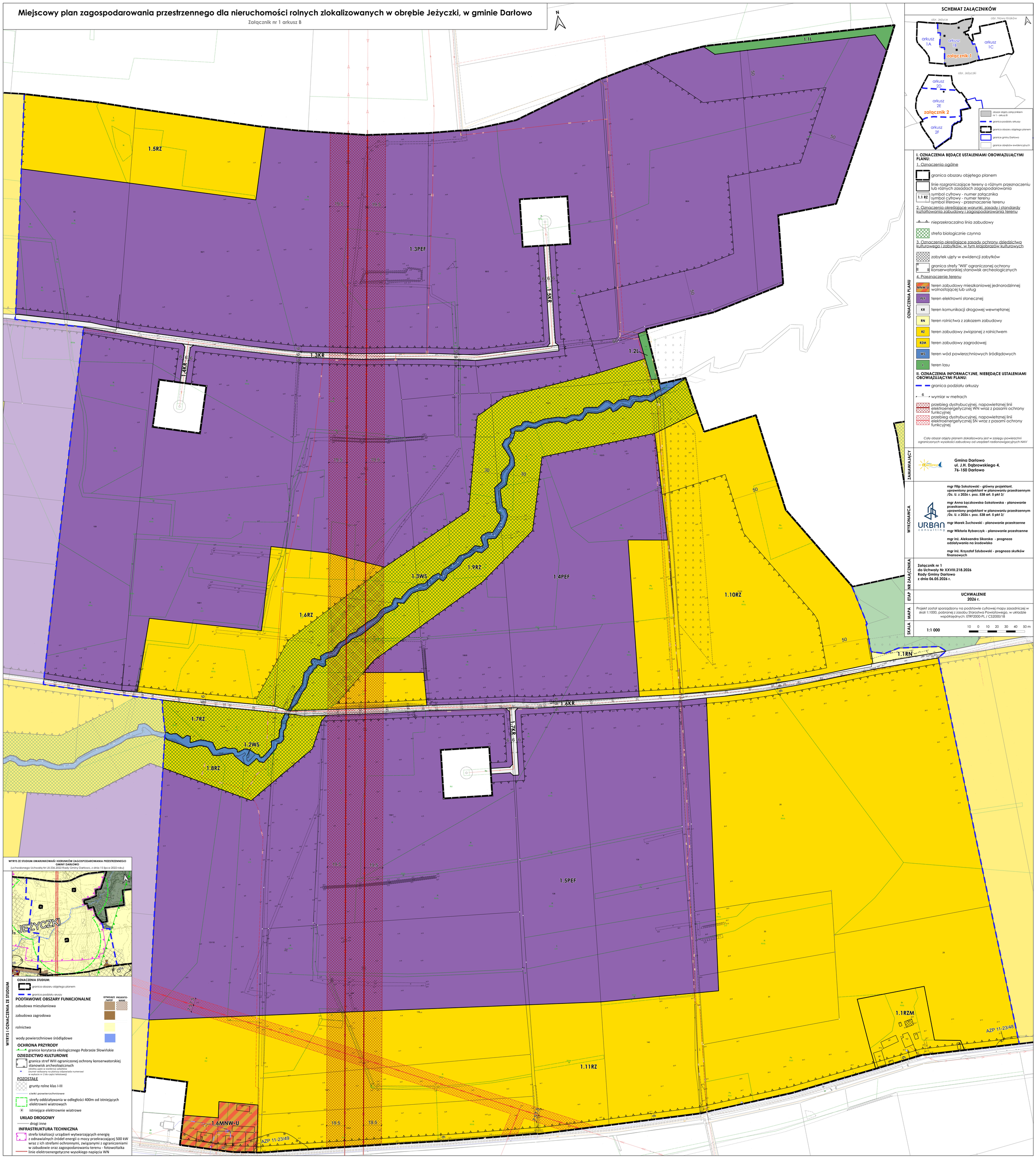
1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1B do uchwały Nr XXVIII.218.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo

Załącznik nr 1 arkusz B



SCHEMAT ZAŁĄCZNIKÓW

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

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

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa biologicznie czynna

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

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

4. Przeznaczenie terenu

- MNW,U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- 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
- L — teren lasu

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

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczonych wysokości zabudowy od urządzeń radionawigacyjnych NAV

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 Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk - 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.218.2026
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

WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

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)

OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego planem
- granica podziału aruszy

PODTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (ISTNIEJĄCE /MPZP; PROJEKTOWANE)

- zabudowa mieszkaniowa
- zabudowa zagrodowa
- rolnictwo
- wody powierzchniowe śródlądowe

OCHRONA PRZYRODY

- granice korytarza ekologicznego Pobrzeże Słowińskie

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- granica stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
  obiekty ujęte w ewidencji zabytków (numer wskazany na planszy odpowiada numerowi w wykazie nr 2 do części tekstowej)

POZOSTAŁE

- grunty rolne klas I-III
- cieki powierzchniowe
- strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych
- istniejące elektrownie wiatrowe

UKŁAD DROGOWY

- drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

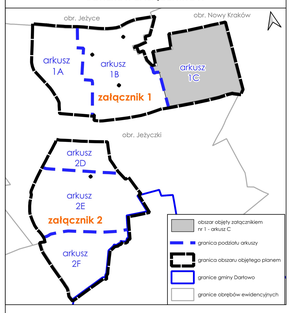
- strefa lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu - fotowoltaika
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN

Załącznik Nr 1C do uchwały Nr XXVIII.218.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo

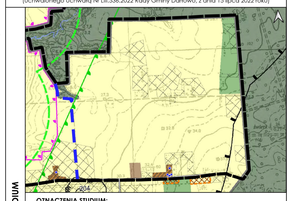
Załącznik nr 1 arkusz C

SCHEMAT ZAŁĄCZNIKÓW



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

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obszaru objętego planem

granica podziału arkuszy

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE — ISTNIEJĄCE ZWPZP / PROJEKTOWANE

zabudowa mieszkaniowa

zabudowa zagrodowa

rolnictwo

lasy

zieleń krajobrazowa

OCHRONA PRZYRODY

granice korytarza ekologicznego Pobrzeże Słowińskie

DZIEDZICTWO KULTUROWE

granica stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

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

POZOSTAŁE

grunty rolne klas I-III

strefy oddziaływania w odległości 10H od istniejących elektrowni wiatrowych

UKŁAD DROGOWY

drogi inne

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

1.1 RZ — symbol cyfrowy - numer załącznika / 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

strefa biologicznie czynna

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

zabytek ujęty w ewidencji zabytków

granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

4. Przeznaczenie terenu

MNW/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem

RZM — teren zabudowy zagrodowej

L — teren lasu

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

granica podziału arkuszy

6 — wymiar w metrach

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczonych wysokości zabudowy od urządzeń radionawigacyjnych NAV

ZAMAWIAJĄCY

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

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 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 Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk - 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.218.2026
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

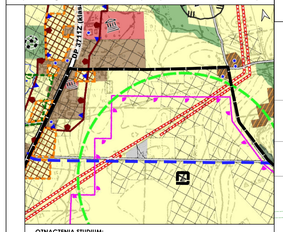
1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2D do uchwały Nr XXVIII.218.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo

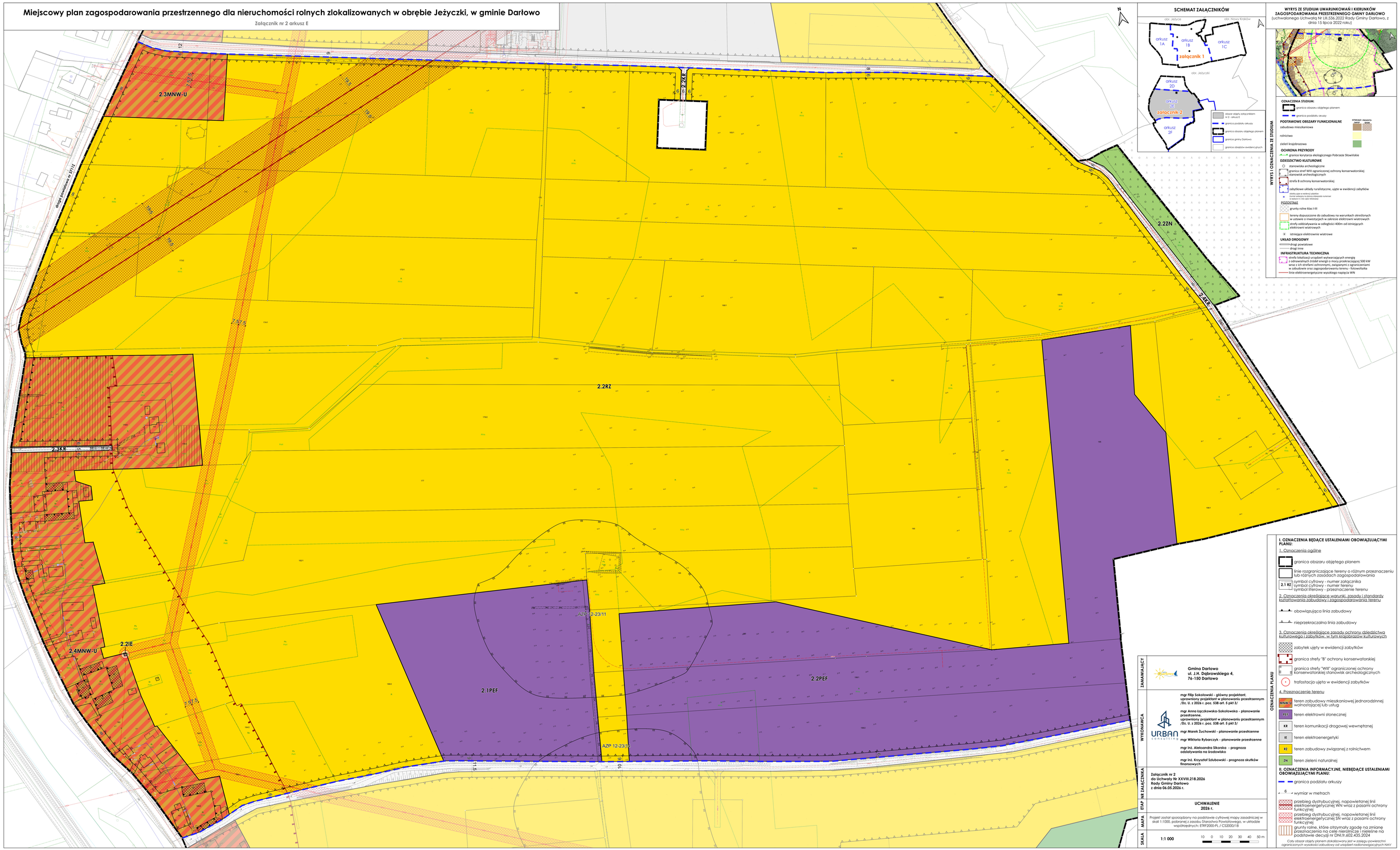
Załącznik nr 2 arkusz D


droga powiatowa nr 3711Z
droga powiatowa nr 3711Z
2.1MNW-U
2.1U
2.2MNW-U
2.1RZ
2.1RZM
2.1IE
2.1KR
7.5 S
7.5 S
7.5 S
12
6
6
6

Załącznik Nr 2E do uchwały Nr XXVIII.218.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo

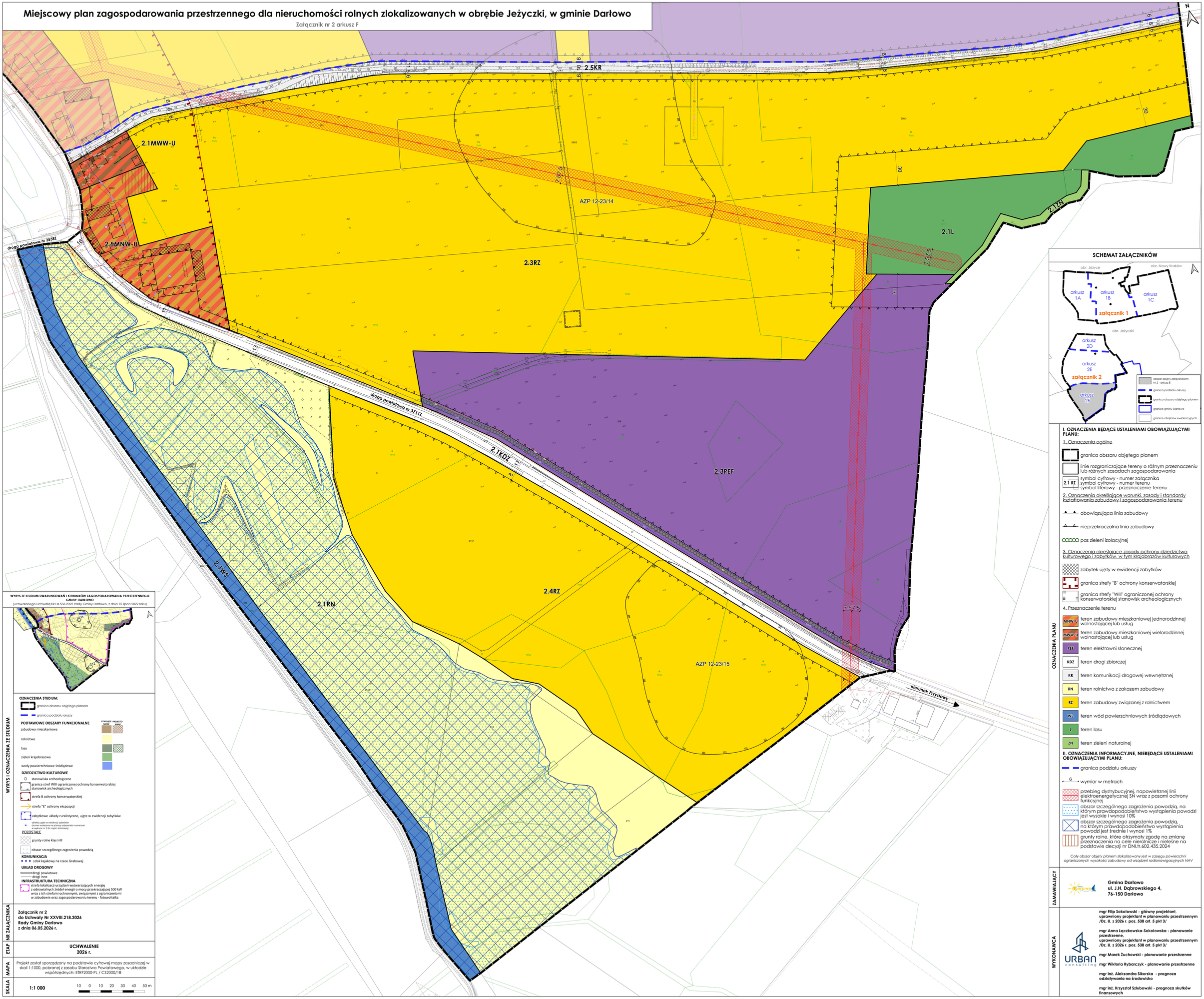
Załącznik nr 2 arkusz E


2.3MNW-U
2.3KK
2.4MNW-U
2.2IE
2.1PEF
2.2PEF
2.2RZ
2.2ZN
2.4KR
AZP 12-23/11
AZP 12-23/12
droga powiatowa nr 2311K
2 SN 15
2 SN 15
2 SN 15

Załącznik Nr 2F do uchwały Nr XXVIII.218.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 6 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo

Załącznik nr 2 arkusz F



SCHEMAT ZAŁĄCZNIKÓW

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2.1 RZ — symbol cyfrowy - numer załącznika; 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
- pas zieleni izolacyjnej

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
- MWW.U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
- PEf — teren elektrowni słonecznej
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L — teren lasu
- ZN — teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- granica podziału arkuszy
- 6 — wymiar w metrach
- 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%
- grunty rolne, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie decyzji nr DNI.hr.602.435.2024

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczonych wysokości zabudowy od urządzeń radionawigacyjnych NAV

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)

OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego planem
- granica podziału aruszy

PODTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE)

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

DZIEDZICTWO KULTUROWE

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

POZOSTAŁE

- grunty rolne klas I-III
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią

KOMUNIKACJA

- szlak kajakowy na rzece Grabowej

UKŁAD DROGOWY

- drogi powiatowe
- drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- strefa lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu - fotowoltaika

NR ZAŁĄCZNIKA: Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII.218.2026 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)

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 Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Krzysztof Szlubowski - prognoza skutków finansowych

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII.218.2026

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 nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie 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 nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 26 marca 2025 r. do 16 kwietnia 2025 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do 30 kwietnia 2025 r. wniesione zostały uwagi. Wójt Gminy Darłowo postanowił jedną uwagę uwzględnić w części oraz dwóch uwag nie uwzględniać w całości. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 2025.04.22 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany poprzez dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznej na całej powierzchni działki nr 111 obręb Jeżyczki. W uzasadnieniu wskazano, że grunt posiada jednolitą bonitację IV klasy, natomiast obowiązujące zapisy planu przewidują możliwość realizacji inwestycji jedynie na niewielkiej części terenu. Zdaniem wnoszącego uwagę, objęcie całej działki możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej pozwoli na racjonalniejsze wykorzystanie nieruchomości, bez negatywnego oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie ze stanem obowiązującym na tamten czas, działka nr 111 obręb Jeżyczki była objęta gruntami klasy III. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia aktualny stan prawny i bonitacyjny gruntów zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. Pomimo twierdzenia właściciela o pogorszeniu jakości gleby, brak było formalnej zmiany klasyfikacji bonitacyjnej działki w odpowiednich rejestrach.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2 (data wpływu do UG 2025.04.24 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działki nr 212 obręb Jeżyczki z terenu RN – rolnictwa z zakazem zabudowy na teren RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem. Wnioskowane jest również o zmniejszenie strefy obszaru zagrożenia powodziowego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikają z dokumentów sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, przez właściwe organy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą modyfikować ani ograniczać tych zasięgów. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, które regulują zasady ich zagospodarowania i użytkowania.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3 (data wpływu do UG 2025.04.30 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu wokół stacji elektroenergetycznej - części działek nr 158/4, 155/1 i 159, obręb Jeżyczki w celu umożliwienia rozbudowy stacji elektroenergetycznej w związku z planowaną budową instalacji fotowoltaicznych oraz magazynu energii, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Obecny projekt planu nie przewiduje takiego

przeznaczenia – teren oznaczono jako rolniczy (2.1 RZ), dopuszczający wyłącznie zabudowę związaną z funkcjonującym gospodarstwem rolnym.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Zgodnie ze stanem obowiązującym na tamten czas, część wnioskowanego terenu obejmowała grunty rolne klasy RIII, co wykluczało możliwość jego przeznaczenia na cele nierolnicze bez uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Dopuszcza się natomiast możliwość poszerzenia obszaru o teren poza gruntami chronionymi będącymi przy granicy terenu IE.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona częściowo.

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie Jeżyczki, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 09 lipca 2025 r. do 30 lipca 2025 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do 13 sierpnia 2025 r. wpłynęły dwie uwagi, które zostały w całość uwzględnione. Związku z wprowadzonymi zmianami projekt został skierowany ponownie do opiniowania i uzgadniania z wybranymi instytucjami i następnie ponownie wyłożony.

W ramach trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębie 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 trzy uwagi. Wójt Gminy Darłowo postanowił nie uwzględniać uwag w całości. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 2026.03.20 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy usunięcia strefy 150 m od cmentarza z działki nr 95/1 obręb Jeżyczki.

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 2 (data wpływu do UG 2026.03.20 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy doprecyzowania zapisów dla działki 95/1 zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego w planie jako 1.1RZ 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: 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 2026-03-16 r.):

Treść uwagi: Uwaga dotyczy podważenie wrysowywania 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 4 do uchwały nr XXVIII.218.2026

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 obowiązującego 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, uchwalonego uchwałą nr *XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r.* Wyżej wskazany obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty niniejszą uchwałą głównie pod tereny produkcji rolnej bez zabudowy, z dopuszczeniem elektrowni wiatrowych. W granicach planu znajduje się też zabudowa wsi Jeżyczki, dla której w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz z usługami i produkcją rolną.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej, rolnictwa, zieleni krajobrazowej, usług, zabudowy zagrodowej, a także w granicach strefy lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu – fotowoltaika. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo* uchwalonej Uchwałą Nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r.

2. W planie nie jest przewidziana 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 5 do uchwały nr XXVIII.218.2026

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 2003 r. 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/879239/mpzp_jezyczki_pv