



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel.(+48) 606 771 262

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębów **Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław,
Gleźnowo oraz Wiekowice, w gminie Darłowo**

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk – planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

czerwiec 2024 r.

**Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Darłowo
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla części obrębów
Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław, Gleźnowo oraz Wiekowice, 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 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), 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), Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LXXVII.736.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław, Gleźnowo oraz Wiekowice, 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 części obrębów Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław, Gleźnowo oraz Wiekowice, w gminie Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław, Gleźnowo oraz Wiekowice, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 564 ha, którego granice określono na załącznikach 1-5 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 3;
- 4) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 4;
- 5) część graficzna planu w skali 1:2000 (arkusze od A do C), wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 6;

- 7) 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 7;
- 8) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 8.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

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

§ 5.

Ileokroć 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 realizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **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;
- 6) **głównych połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków 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;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy w całości ściany budynków. 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 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 10) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 12) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 13) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **47** terenów wyznaczonych 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: teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** i symbolem literowym **RZ**;
- 2) na załączniku nr 2:
 - a) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - b) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **L**;
- 3) na załączniku nr 3:
 - a) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - b) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 4) na załączniku nr 4: teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** i symbolem literowym **RZ**;
- 5) na załączniku nr 5:
 - a) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi **5.1** i **5.2** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**,
 - b) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **KDD**,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.4** oraz symbolem literowym **KR**,
 - d) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi **5.1** i **5.2** oraz symbolem literowym **RN**,
 - e) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.6** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - f) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.3** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - g) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi **5.1** i **5.2** oraz symbolem literowym **WS**,
 - h) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.10** oraz symbolem literowym **L**,
 - j) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.11** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny oznaczone symbolem **RZM**, podlegające ochronie akustycznej, które zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
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 groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
 - 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 8) 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 biogazowni rolniczych;
 - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **5.2RZM**, zlokalizowane są budynki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dom, budynek inwentarski, stodoła – Wiekowice 10, 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 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 nieekspozowanej z dróg publicznych z zachowaniem linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę budynków w celach zapewnienia do nich dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla których nie obowiązuje linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, wyłącznie od strony nieekspozowanej z drogi;
 - 7) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 8) 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 do spraw ochrony zabytków;
 - 9) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj.: AZP 12-22/76, AZP 11-23/54, AZP 11-23/81, AZP 11-23/83, AZP 11-23/84, AZP 11-23/87, AZP 12-23/98, AZP 12-23/99, AZP 12-23/100, AZP 12-23/101, AZP 12-22/61, AZP 12-22/60, AZP 12-22/59, AZP 12-22/58, AZP 12-22/57, AZP 12-22/56, AZP 12-22/55, AZP 12-22/54, AZP 12-22/52, AZP 12-22/51, 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 dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

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 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

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, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
5. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
 - 2) przyczep kempingowych, pól kempingowych i namiotowych.

Rozdział 7

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

§ 13.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu

lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest użytek ekologiczny, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

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 w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF-RZ**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 10000 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF-RZ**: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16.

Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV, w granicach których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy od poziomu 70 m n.p.m. do poziomu 71 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

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.

§ 18.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV 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).

§ 19.

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

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej gminnej 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 gminna 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 ich podstawowym przeznaczeniem, 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 jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 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, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21.

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 p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia 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 odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki,
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie 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.

§ 22.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 2.
2. Lokalizację stacji elektroenergetycznych oraz magazynów energii dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem **PEF-RZ**.
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.

Rozdział 12 **Ustalenia szczegółowe**

§ 23.

Dla terenów **5.1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 1,98ha), **5.2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 11,12ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.
W granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się wystąpienie wyłącznie jednej z wyżej wymienionych funkcji. W ramach terenu zabudowy związanej z rolnictwem dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350 m² dla jednego gospodarstwa rolnego stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W ramach terenu elektrowni słonecznej 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 **5.2PEF-RZ** należy zachować odległości od lasów, 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: 10000 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenu elektrowni słonecznej: 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - b) dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem: 0,8;
 - 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. Teren **5.2PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenu **5.1KDD**, 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 25.

Dla terenów **5.1KR, 5.2KR, 5.3KR, 5.4KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny **5.1KR, 5.3KR i 5.4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **5.2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26.

Dla terenów **5.1RN** (o powierzchni ok. 2,73ha), **5.2RN** (o powierzchni ok. 1,36ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenów **1.1RZ** (o powierzchni ok. 23,83ha), **2.1RZ** (o powierzchni ok. 59,239ha), **3.1RZ** (o powierzchni ok. 7,89ha), **4.1RZ** (o powierzchni ok. 12,07ha), **5.1RZ** (o powierzchni ok. 35,35ha), **5.2RZ** (o powierzchni ok. 34,5ha), **5.3RZ** (o powierzchni ok. 25,67ha), **5.4RZ** (o powierzchni ok. 2,95ha), **5.5RZ** (o powierzchni ok. 113,13ha), **5.6RZ** (o powierzchni ok. 156,01ha), 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 m² na każde gospodarstwo rolne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **2.1RZ**, **5.1RZ**, **5.2RZ**, **5.5RZ**, **5.6RZ** 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, za 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. Tereny **2.1RZ**, **3.1RZ**, **5.1RZ**, **5.2RZ**, **5.3RZ**, **5.5RZ**, **5.6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony

konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny **1.1RZ**, **2.1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Tereny **1.1RZ**, **2.1RZ**, **3.1RZ**, **4.1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez teren **5.1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Przez tereny **2.1RZ** i **5.5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 28.

Dla terenów **3.1RZM** (o powierzchni ok. 0,42ha), **5.1RZM** (o powierzchni ok. 0,11ha), **5.2RZM** (o powierzchni ok. 0,34ha), **5.3RZM** (o powierzchni ok. 0,44ha), 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 (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 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 dachy naczółkowe,
 - 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:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. W granicach terenu **5.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
5. Teren **3.1RZM**, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 29.

Dla terenów **5.1WS** (o powierzchni ok. 0,36ha), **5.2WS** (o powierzchni ok. 0,21ha), 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. Teren **5.1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 1,76ha), **5.1L** (o powierzchni ok. 0,1ha) i **5.2L** (o powierzchni ok. 16,28ha), **5.3L** (o powierzchni ok. 0,12ha), **5.4L** (o powierzchni ok. 30,18ha) i **5.5L** (o powierzchni ok. 1,18ha), **5.6L** (o powierzchni ok. 2,28ha), **5.7L** (o powierzchni ok. 6,18ha), **5.8L** (o powierzchni ok. 0,15ha), **5.9L** (o powierzchni ok. 3,12ha), **5.10L** (o powierzchni ok. 0,21ha), 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. Tereny **5.1L** i **5.10L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **2.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „C”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. W granicach terenu **5.2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest użytek ekologiczny, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren **2.1L**, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Przez teren **5.4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **5.1ZN** (o powierzchni ok. 0,57ha), **5.2ZN** (o powierzchni ok. 0,4ha), **5.3ZN** (o powierzchni ok. 3,3ha), **5.4ZN** (o powierzchni ok. 3,38ha), **5.5ZN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **5.6ZN** (o powierzchni ok. 0,59ha), **5.7ZN** (o powierzchni ok. 0,2ha), **5.8ZN**(o powierzchni ok. 0,75ha), **5.9ZN** (o powierzchni ok. 0,09ha), **5.10ZN** (o powierzchni ok. 0,19ha), **5.11ZN** (o powierzchni ok. 0,3ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **5.11ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Przez teren **5.5ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13 **Przepisy końcowe**

§ 32.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Darłowo z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław, Gleźnowo oraz Wiekowice, w gminie Darłowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania:

- 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.,
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonej uchwałą nr XXI/290/08 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo.

Wyżej wskazane obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty niniejszą uchwałą głównie pod tereny produkcji rolnej bez zabudowy, z dopuszczeniem elektrowni wiatrowych. Plan został sporządzony w sposób wyznaczający bardzo rozległe tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych, dając tym samym możliwość uściślenia lokalizacji turbin na późniejszym etapie. Tak też uczyniono, bowiem po uchwaleniu ww. planów, w granicach obszaru objętego projektem planu zlokalizowano 13 turbin wiatrowych, wydzielając pod nie konkretne działki ewidencyjne. Należy zatem uznać, że obowiązujące plany zostały już zrealizowane. Pozostałe, niezagospodarowane tereny, w związku z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), w znacznej części utraciły już możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, a ponadto w wyniku ostatniej zmiany ww. ustawy, oddziałują na możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W granicach planu znajduje się też rozproszona zabudowa wsi Wiekowice, Dobiesław i Boryszewo, dla której w planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach rolnictwa, istniejącej zabudowy zagrodowej, zieleni krajobrazowej, 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. Ponadto zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 17 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr LXXVII.736.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Boryszewo, Bukowo Morskie, Dobiesław, Gleźnowo oraz Wiekowice, w gminie Darłowo. W związku z wejściem w życie 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, procedura opracowania niniejszego planu jak i jego forma została częściowo opracowana zgodnie z zapisami ww. ustawy, w zakresie wskazanym w przepisach przejściowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonego poprzez ustalenia planu), a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak również obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W planie wyznaczono przebieg istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. Ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 21 i § 22 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia

obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 21 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu. Ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 553) została wprowadzona zmiana ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

W wyniku jej ustaleń wprowadzono zmiany w zakresie minimalnych odległości pomiędzy planowaną elektrownią wiatrową, a budynkiem mieszkalnym lub budynkiem o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Ustawa weszła w życie 23 kwietnia 2023 roku. Zgodnie z nowymi przepisami w przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej nie może być mniejsza niż 700 metrów. Taka sama odległość obowiązuje również w odwrotnym przypadku, tj. lokalizacji budynku mieszkalnego względem planowanej elektrowni wiatrowej. Obecnie obowiązujące plany dopuszczają lokalizację elektrowni wiatrowych w mniejszej odległości niż 700 m od planowanej zabudowy mieszkaniowej, co blokuje rozwój zarówno elektrowni wiatrowych, jak również sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym konieczna jest ich zmiana i dostosowanie przeznaczenia terenów w granicach obszaru objętego planem do nowych przepisów i stanu faktycznego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo*. W ww. uchwale wskazano, że przyszłe procedury planistyczne powinny wynikać z bieżących potrzeb Gminy oraz bieżącej analizy wniosków w sprawie sporządzenia/zmiany planów miejscowych oraz, że należy dążyć do stopniowej aktualizacji obowiązujących planów miejscowych.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Plan umożliwi lokalizację elektrowni słonecznych. Funkcjonowanie elektrowni OZE w granicach planu wpłynie pozytywnie na wzrost wpływu dla gminy z tytułu podatków i opłat. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.