



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 nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, w
gminie Darłowo

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

lipiec – sierpień 2025 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla nieruchomości rolnych
zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, 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. 1465, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXIII.695.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, w gminie Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 567,5 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 (arkusze od A do I), wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w

zakresie:

- 1) 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 1 do 12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 13.

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

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodziną 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 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) **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;
 - 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
 - 12) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 13) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż osi kompozycyjnej, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;
 - 14) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
 - 15) **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;
 - 16) **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;
 - 17) **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;
 - 18) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
 - 19) **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 terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) aleja drzew do zachowania
- 7) szpaler drzew do zachowania;
- 8) pas zieleni śródpolnej do zachowania;
- 9) pas zieleni izolacyjnej;
- 10) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica strefy VIII 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 **90** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami, w tym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym **US**;
- 3) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;
- 4) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **26** oraz symbolem literowym **KR**;
- 6) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **21** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **WS**;
- 8) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **L**;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **15** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych w części graficznej planu alei drzew do zachowania, szpalerów drzew do zachowania i pasów zieleni śródpolnej do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler albo aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei lub szpaleru drzew.

2. W przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych na obszarach **PEF-RZ**, ustala się nakaz stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojść i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.
3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW-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 m². 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.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.
5. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem **MNW-U**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
6. Na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U**, 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 teren oznaczony symbolem **MNW-U** podlega ochronie akustycznej i zalicza się go do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy 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 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 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 zieleni, w tym zieleni średnią i wysoką;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami i budowlami rolniczymi;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej dla ochrony układu ruralistycznego zabudowy wsi Jeżyce, oznaczonej w części graficznej planu, w granicach której ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, 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 nieekspozowanej z dróg;
 - 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, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj.: AZP 10-23/80, AZP 10-23/81, AZP 10-23/82, AZP 11-23/16, AZP 11-23/17, AZP 11-23/18, AZP 11-23/19, AZP 11-23/20, AZP 11-23/22, AZP 11-23/23, AZP 11-23/27 i AZP 11-23/30, objęte strefami „VIII” 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 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

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-jezdných, 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-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

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, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 3) 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 m².
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. 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

§ 14.

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

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

§ 15.

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16.

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 terenu oznaczonego symbolem **MNW-U**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF-RZ**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 10000 m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US**: 2000 m²;
 - 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 nie mniejszą 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 17.

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 60 m n.p.m. do poziomu 71 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest częściowo w zasięgu powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 122 m n.p.m. Przy obliczaniu wysokości obiektu

budowlanego należy uwzględnić elementy umieszczone na tym obiekcie takie jak kominy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie.

§ 19.

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.

§ 20.

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).

§ 21.

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 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej gminnej nr 150017Z 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 nr 150017Z oraz przebiegające w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem: droga powiatowa nr P3711Z i P3710Z.
3. Dopuszcza się wydzielanie 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 lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - d) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej,
 - e) 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 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

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 ciepłą 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:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
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.

§ 24.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 23 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.
5. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenie **MNW-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**

§ 25.

Dla terenu **MNW-U** (o powierzchni ok. 0,43ha), 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 nowej 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: 1000 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - dla dachu stromego: 6 m,
 - dla dachu płaskiego: 4 m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni lub dach płaski,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, 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 mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej na działce,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadłą do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu leczenia uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenu US (o powierzchni ok. 0,59ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - 9) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;

- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu leczenia uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej, dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 27.

Dla terenów **1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 42,02ha), **2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 13,05ha), **3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 17,85ha), **4PEF-RZ** (o powierzchni ok. 25,91ha), **5PEF-RZ** (o powierzchni ok. 5,37ha), **6PEF-RZ** (o powierzchni ok. 20,46ha), **7PEF-RZ** (o powierzchni ok. 19,43ha), **8PEF-RZ** (o powierzchni ok. 13,51ha), **9PEF-RZ** (o powierzchni ok. 7,13ha), **10PEF-RZ** (o powierzchni ok. 11,91ha), **11PEF-RZ** (o powierzchni ok. 21,12ha) i **12PEF-RZ** (o powierzchni ok. 8,84ha), 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;
 - 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. W granicach terenu **1PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
4. W granicach terenu **7PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pas zieleni śródpolnej do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
5. W granicach terenów **1PEF-RZ**, **3PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, **8PEF-RZ**, **9PEF-RZ** i **10PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
6. Tereny **4PEF-RZ**, **8PEF-RZ**, **9PEF-RZ** i **10PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Teren **1PEF-RZ** częściowo oraz tereny od **3PEF-RZ** do **12PEF-RZ** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
8. Teren **1PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych od poziomu 60 m n.p.m. do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
9. Tereny, 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 § 17.
10. Tereny **1PEF-RZ** i **3PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
11. Przez tereny **1PEF-RZ**, **3PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, **6PEF-RZ**, **7PEF-RZ**, **8PEF-RZ**, **9PEF-RZ**, **10PEF-RZ** i **11PEF-RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28.

Dla terenów **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg lokalnych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W granicach terenów **3KDL** i **4KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
4. Teren **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Tereny **3KDL** i **4 KDL** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu leczenia uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
6. Tereny, 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 § 17.
7. Przez teren **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR** i **26KR**, 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. W granicach terenu **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
4. Tereny **6KR, 21KR** i **23KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Tereny **1KR** oraz od **8KR** do **26KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu leczenia uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
6. Tereny, 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 § 17.

7. Tereny **8KR** i **9KR** w całości oraz tereny **1KR** i **10KR** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Przez tereny **10KR**, **13KR**, **19KR**, **21KR**, **24KR** i **25KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz przez teren **6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej od dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Przez teren **8KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
12. 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 **1RZ** (o powierzchni ok. 8,63ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 4,79ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 12,42ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 19,78ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 1,78ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 11,56ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 47,38ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 7,27ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 5,75ha), **10RZ** (o powierzchni ok. 3,06ha), **11RZ** (o powierzchni ok. 11,72ha), **12RZ** (o powierzchni ok. 12,03ha), **13RZ** (o powierzchni ok. 50,58ha), **14RZ** (o powierzchni ok. 1,17ha), **15RZ** (o powierzchni ok. 3,76ha), **16RZ** (o powierzchni ok. 29,76ha), **17RZ** (o powierzchni ok. 51,03ha), **18RZ** (o powierzchni ok. 14,29ha), **19RZ** (o powierzchni ok. 22,53ha), **20RZ** (o powierzchni ok. 11,23ha) i **21RZ** (o powierzchni ok. 2,78ha) 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 **13RZ** i **19RZ** 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. W granicach terenów **13RZ**, **16RZ**, **18RZ** i **19RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pasy zieleni śródpolnej do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
 4. W granicach terenu **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
 5. Teren **17RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 6. Tereny **2RZ**, **3RZ**, **6RZ**, **7RZ**, **9RZ**, **13RZ**, **16RZ** i **17RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 7. Tereny **1RZ**, od **8RZ** do **12RZ** oraz od **14RZ** do **21RZ** w całości oraz teren **13RZ** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
 8. Teren **2RZ**, 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 § 15.
 9. Tereny **1RZ** i **2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych od poziomu 60 m n.p.m. do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 10. Tereny od **3RZ** do **21RZ**, 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 § 17.
 11. Teren **1RZ** w całości oraz tereny **2RZ**, **8RZ** i **9RZ** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
 12. Przez tereny **2RZ**, **12RZ**, **13RZ**, **16RZ**, **17RZ** i **18RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 13. Przez tereny **1RZ**, **8RZ** i **17RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
 14. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 31.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,40ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,23ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,20ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,04ha) i **5WS** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **1WS** i **5WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowskiej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
4. Teren **1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych od poziomu 60 m n.p.m. do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Tereny od **2WS** do **5WS**, 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 § 17.
6. Teren **1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Przez tereny **1WS** i **5WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 32.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,24ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,26ha), **3L** (o powierzchni ok. 4,00ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,17ha) i **5L** (o powierzchni ok. 0,48ha), 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. W granicach terenu **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pas zieleni śródpolnej do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

4. Tereny **2L** i **3L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
6. Tereny, 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 § 17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 2,18ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,05ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,82ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,48ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 0,53ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,05ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 0,31ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 0,19ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 0,20ha), **10ZN** (o powierzchni ok. 0,55ha), **11ZN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **12ZN** (o powierzchni ok. 0,34ha), **13ZN** (o powierzchni ok. 1,76ha), **14ZN** (o powierzchni ok. 0,19ha) i **15ZN** (o powierzchni ok. 1,04ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 3) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych i zagłębień bezodpływowych.
3. Tereny **8ZN**, **10ZN** i **13ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Tereny **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN**, **14ZN** i **15ZN**, w całości oraz tereny **1ZN** i **9ZN** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
5. Teren **1ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych od poziomu 60 m n.p.m. do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Tereny od **2ZN** do **15ZN**, 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 § 17.

7. Teren **1ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach powierzchni ograniczających od lotniska wojskowego Darłowo, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Przez tereny **1ZN**, **7ZN**, **9ZN** i **12ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 34.

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

§ 35.

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
nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, 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 2024 r. poz. 1130 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. 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 Porzecze, dla której w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz produkcją rolną. 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 ich granicach zlokalizowano 17 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji, rolnictwa, 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) Wójt został zwolniony z obowiązku sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Projekt planu nie ustala lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych, jednak istniejące elektrownie zlokalizowane są w sąsiedztwie, poza granicą planu. Wspomniane elektrownie wiatrowe zostały zlokalizowane na tym terenie przed wejściem w życie Ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 553). Zgodnie z art. 12 ww. zmiany ustawy „Do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”. Decyzje o pozwoleniu na budowę elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu stała się ostateczna przed wejściem w życie powyższej zmiany ustawy. Przepis ten umożliwia funkcjonowanie wsi położonych w pobliżu elektrowni wiatrowych zrealizowanych we wcześniejszych uwarunkowaniach prawnych.

W projekcie planu wzięto pod uwagę oddziaływanie akustyczne elektrowni wiatrowych. W oparciu o „Analizę oddziaływania akustycznego przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy wiatrowej Boryszewo III wraz z infrastrukturą towarzyszącą” przygotowaną przez ProSilence Krzysztof Kręciproch, normy akustyczne na poszczególnych terenach ustalonych w planie i chronionych akustycznie są zachowane.

Zgodnie z art. 12 ust 1 Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317): „W przypadku elektrowni wiatrowych, niespełniających wymogów określonych w art. 4, dopuszcza się jedynie przeprowadzenie remontu oraz wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego użytkowania elektrowni, z wyłączeniem działań prowadzących do zwiększenia mocy zainstalowanej elektrycznej lub zwiększenia jej oddziaływań na środowisko.” Przepis ten dotyczy elektrowni zlokalizowanych w sąsiedztwie opracowanego planu. Zgodnie z nim istniejące elektrownie nie mogą być przebudowane w taki sposób, który zwiększyłby ich oddziaływanie na środowisko, w tym oddziaływanie akustyczne. Przepis gwarantuje, że warunki akustyczne na terenach otaczających istniejące elektrownie wiatrowe nie ulegną pogorszeniu.

Celem opracowania niniejszego planu jest między innymi zmiana obecnie obowiązującego planu miejscowego odnośnie terenów RO-2- terenów produkcji rolnej bez zabudowy, z dopuszczeniem elektrowni wiatrowych. Zmiana planu ma za zadanie zlikwidowanie dopuszczenia lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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. 1465 z późn. zm.) oraz art. 17 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr LXXIII.695.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, 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.

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem opinii i uzgodnień dla projektu planu dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, w gminie

Darłowo opracowano wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIB o powierzchni 3,2655 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z projektem planu. Decyzją nr DNI.tr.602.52.2025 z dnia 4 czerwca 2025 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie nierolnicze wnioskowanych gruntów.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Darłowo wnioskowane grunty zlokalizowane są w granicach terenów projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej. Wśród dopuszczalnych form zagospodarowania na tych terenach wskazano funkcje wymagające uprzedniego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wobec braku takiej zgody, podjęto decyzję o wyłączeniu przedmiotowego terenu z obszaru opracowania planu.

W związku z uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Porzecze i Domasławice, w gminie Darłowo jest obecnie wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 23 lipca 2025 r. do 13 sierpnia 2025 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 31 lipca 2025 r. o godz. 14:00. Uwagi do projektu planu można składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 sierpnia 2025 r.

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, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 i § 9 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 zaopiniowane 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, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz 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. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony 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. Wyznaczono teren sportu i rekreacji. Ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 23 i § 24 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 § 23 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. Ostatnia zmiana ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych została wprowadzona ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 553). 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.