



UrbanConsulting Filip Sokołowski

ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia

NIP: 575-176-28-94

e-mail: filip@ubranconsulting.pl

tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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 Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Wiktoria Rybarczyk – prognoza skutków finansowych

październik 2025 r.

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

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LXXIII.686.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo”, uchwalonego Uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 127,45 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 4) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub realizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;
- 6) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 80m², służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 10) **działce siedliskowej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, która jest częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części o

- łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 11) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych, takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
 - 15) **przedpołu 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;
 - 16) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
 - 17) **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;

- 18) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 5m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, w tym zielenią średnią i wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;
- 20) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 21) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o docelowej wysokości powyżej 2m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) drzewo do zachowania;
- 8) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
- 9) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych;
- 10) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2

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

§ 7.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MWW-U**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **US-ZP**;

- 5) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KR**;
- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **RN**;
- 9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 11) teren akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RA**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **WS**;
- 13) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** oraz **MWW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
2. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% łącznej powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** oraz **MWW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenie oznaczonym symbolem **RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U**, **MWW-U** oraz **RZM**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) zespołów budynków turystycznych oraz zespołów budynków rekreacyjnych, rozumianych jako więcej niż jeden obiekt budowlany na jednej działce budowlanej;
- 2) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) przyczep kempingowych, pól kempingowych i namiotowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) teren oznaczony symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami **MNW-U** i **MWW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **US-ZP**, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) tereny oznaczone symbolem **RZM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
 - 6) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 7) stosowania zieleni izolacyjnej w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami

wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji biogazowni rolniczych;

3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:

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

§ 11.

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

U, dom – Jeżyczki 12 – na terenie **9MNW-U**, dom, budynek bramny i budynek inwentarski – Jeżyczki 11 – na terenie **2RZM**, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) w przypadku częściowego lub całkowitego zniszczenia historycznej zabudowy w zakresie cech określonych w pkt 1, nakaz ich odtworzenia, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, ceglanymi, deskowanymi, kamiennymi, elewacjami posiadającymi gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy budynków;
- 5) dopuszczenie rozbudowy wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych z zachowaniem linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji nowych okien połaciowych i lukarn z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni dachu;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachu od strony nieekspozowanej z dróg publicznych;
- 9) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12.

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

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenicy, detal architektoniczny, w tym stolarka drzwiowa i okienna, materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku z zachowanymi elewacjami szachulcowymi i ceglanymi;
- 3) zakaz nadbudowy budynku;

- 4) dopuszczenie adaptacji poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji nowych okien połaciowych i lukarn z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni dachu;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachu od strony nieekspozowanej z dróg publicznych.

§ 13.

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

- 1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US-ZP**.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;
 - 2) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych oraz budynków inwentarskich, niebędących zabytkami ujętymi w ewidencji zabytków, obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 3) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy);
 - 4) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
11. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

Rozdział 8

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

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U** i **MWW-U**: 1200m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MNW**: 800m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **3US-ZP**: 2000m²,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1US-ZP** i **2US-ZP**: w liniach rozgraniczających;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MNW**, **MNW-U** i **MWW-U**: 20m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) na pozostałych terenach: nie ustala się;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

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

Rozdział 10

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

§ 20.

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

§ 21.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39 m (po 19,5 m od osi) oraz dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu 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).

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga powiatowa nr 3711Z.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,

- c) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych:
 - na terenach **1US-ZP** i **2US-ZP**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 250m² powierzchni boisk i innych plenerowych budowli sportowych,
 - na terenie **3US-ZP**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000m² powierzchni boisk i innych plenerowych budowli sportowych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**;
- 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - 2) zapewnienia wody dla celów 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 nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się

indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 24.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 23 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 13 **Ustalenia szczegółowe**

§ 25.

Dla terenu **1MNW** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - dla dachu stromego: 6 m,
 - dla dachu płaskiego: 4 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,29ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 5,47ha),

3MNW-U (o powierzchni ok. 2,07ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,97ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,42ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 2,26ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 1,7ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,65ha), **9MNW-U** (o powierzchni ok. 0,49ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywności 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: 1200m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - dla dachu stromego: 6 m,
 - dla dachu płaskiego: 4 m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę,
 - 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce,

- 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. W granicach terenów **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U** i **9MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenów **1MNW-U** i **8MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 7. Teren **7MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 8. Teren **2MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 9. Teren **1MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
 10. Teren **8MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
 11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27.

Dla terenu **1MWW-U** (o powierzchni ok. 0,4ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - dla dachu stromego: 6 m,
 - dla dachu płaskiego: 4 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę,
 - 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce,
 - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28.

Dla terenów **1US-ZP** (o powierzchni ok. 0,19ha), **2US-ZP** (o powierzchni ok. 0,15ha), **3US-ZP** (o powierzchni ok. 1,42ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **3US-ZP**: 2000m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1US-ZP** i **2US-ZP**: w liniach rozgraniczających;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach dowolny;
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren **2US-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren **1US-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **1US-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenów **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren **3KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **3KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Teren **1KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Przez teren **3KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, a w granicach terenów **1KDZ** i **2KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Teren **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny **2KR, 3KR, 4KR, 5KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **4KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Tereny **1KR, 4KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Tereny **1KR i 4KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Przez teren **5KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 32.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **2RN, 3RN, 4RN, 5RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **3RN i 4RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
7. Teren **1RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Przez tereny **4RN** i **5RN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 0,83ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 0,43ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 0,67ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,49ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 0,57ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m² na każde gospodarstwo rolne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: 25-45 stopni,
 - b) dla wiat dopuszcza się dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;
 - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach beżu, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren **5RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **1RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Przez tereny **5RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 34.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,3ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 1,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m,
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,
 - c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;

- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2. pkt 5.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Teren **2RZM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 35.

Dla terenu **1RA** (o powierzchni ok. 4,54ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - b) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych, budowli: 15 m;
 - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, dach płaski lub dach łukowy,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 36.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **5WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Przez teren **5WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren **8ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Przez teren **9ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 38.

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

§ 39.

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

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, 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”.

W granicach obszaru objętego projektem planu, obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- uchwalony *Uchwałą 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: obrębu 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, obrb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obrb Kopa: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obrb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1,*

- uchwalony *Uchwałą Nr XXI/290/08 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo.*

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

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

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 553; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 859 oraz z 2025 r. poz. 759). Zgodnie z art. 12 ww. zmiany ustawy „Do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LIPC, 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.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, w gminie Darłowo*, 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 2025 r. poz. 1153), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr LXXIII.686.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyczki, 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.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Projekt planu jest aktualnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r., w trakcie którego zaplanowano dyskusję publiczną w dniu 13 listopada 2025 r. o godzinie 14.00. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 28 listopada 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 miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8-9 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu 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 w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* projekt planu 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 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 granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne cmentarza, dróg publicznych. Ustalenia 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 planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 23 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia 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 terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

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. 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.