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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, w gminie Darłowo

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/ Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/ Dz. U. z 2026 r. poz. 538. art. 5 pkt 3/
mgr Maja Marynowicz – planowanie przestrzenne
mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Wiktoria Rybarczyk – prognoza skutków finansowych

maj - czerwiec 2026 r.

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, w gminie Darłowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LXXIII.679.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, w gminie Darłowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo”, uchwalonego Uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, w gminie Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 90,3 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1-5 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
2) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
3) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 3 (arkusz A i B);
4) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 4;
5) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 5;
6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 6;
7) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich

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

§ 3.

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

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

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
   1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 12;
   2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziałach 13 - 17.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **agroturystyce –** należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
2) **budynku agroturystycznym –** należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;
3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
4) **budynku istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub realizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;
6) **budynku turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m^2, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
10) **działce siedliskowej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, która jest częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
11) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:
    a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m 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.

    Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej w części graficznej planu symbolami **3.1KDG** i **5.1KDG**;
13) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ściany budynków. Linia nie dotyczy elementów budynku służących 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) **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;
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, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
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 2 m, 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 załącznika i numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) obowiązująca linia zabudowy;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
7) strefa biologicznie czynna;
8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
9) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
10) kapliczka wiejska ujęta w ewidencji zabytków;
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 **99** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi, w tym:
1) na załączniku nr 1: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** i symbolem literowym **MNW**;
2) na załączniku nr 2:
   a) teren usług turystyki, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **UT**,
   b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **2.1** oraz symbolem literowym **KR**;
3) na załączniku nr 3:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **MNW**,
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.18** oraz symbolem literowym **MNW-U**,
   c) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **U**,

d) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **KDG**,
e) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **KDL**,
f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.15** oraz symbolem literowym **KR**,
g) teren telekomunikacji, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **IT**;
h) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.11** oraz symbolem literowym **RZ**,
i) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.4** oraz symbolem literowym **RZM**,
j) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **L**,
k) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.4** oraz symbolem literowym **ZN**;

4) na załączniku nr 4:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **MNW**;
b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi **4.1** i **4.2** oraz symbolem literowym **MNW-U**,
c) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **KDD**;
d) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **RN**;
e) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **RZM**;

5) na załączniku nr 5:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.10** oraz symbolem literowym **MNW**,
b) teren usług turystyki, oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **UT**,
c) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **KDG**,
d) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **5.1** i **5.2** oraz symbolem literowym **KDL**,
e) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **KDD**,
f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.5** oraz symbolem literowym **KR**,
g) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **RN**,
h) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.6** oraz symbolem literowym **RZ**,
i) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **5.1** i **5.2** oraz symbolem literowym **RZM**,

j) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** 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** i **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 m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.
2. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% łącznej powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW** i **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolem **RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-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) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny oznaczone symbolem **UT** 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. Dopuszczenie nie dotyczy terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla których obowiązują ustalenia §16;
   5) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
   6) 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, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy 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;
   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, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
   1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
   2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z zapewnienia potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego a także budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych z wyjątkiem usuwania drzew lub krzewów należących do gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii lub stwarzających zagrożenie dla Polski w rozumieniu przepisów odrębnych;
   3) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
   4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

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

§ 10.

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

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

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. piwnica-lodownia i dom – Gleźnowo 4 – na terenie **3.1RZM**, dom – Gleźnowo 6 – na terenie **3.2RZM**, dom – Gleźnowo 10, dom – Gleźnowo 11 – na terenie **3.2MNW-U**, dom, obora – Gleźnowo 18 – na terenie **3.6MNW-U**, szkoła – Gleźnowo 29, dom, stodoła – Gleźnowo 30, dom, budynek bramny – Gleźnowo 32 – na terenie **3.10MNW-U**, dom, stodoła – Gleźnowo 34 – na terenie **3.14MNW-U**, dom – Gleźnowo 36 – na terenie **3.13MNW-U**, dom, budynek bramny, budynek inwentarski, stodoła – Gleźnowo 38 – na terenie **3.3RZM**, dom, chlew z przejazdem, stodoła – Gleźnówko 11 – na terenie **5.6MNW**, dom – Gleźnówko 20 – na terenie **5.2RZM** dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
2) w przypadku częściowego lub całkowitego zniszczenia historycznej zabudowy w zakresie cech określonych w pkt 1, nakaz ich odtworzenia, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, ceglanymi, deskowanymi, kamiennymi, elewacjami posiadającymi gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz nadbudowy budynków;
5) dopuszczenie rozbudowy wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg publicznych z zachowaniem linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
7) dopuszczenie lokalizacji nowych okien połaciowych i lukarn z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni dachu;
8) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachu od strony nieeksponowanej z dróg publicznych;
9) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, tj. Gleźnowo, stan. 9, AZP 11-22/30, objęte strefą „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której 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.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **5.1KDL** i **5.1KDG** zlokalizowana jest kapliczka wiejska, ujęta w ewidencji zabytków, oznaczona w części graficznej planu, dla której ustala się nakaz ochrony historycznych elementów, tj. bryły, kształtu zadaszenia, pokrycia zadaszenia, lokalizacji, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, w tym przeszklenia, materiałów budowlanych oraz kolorystyki. Wszelkie działania w obrębie obiektów zabytkowych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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.
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 minimalnego udziału 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 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);
   2) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
   3) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys

ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
11. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

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

§ 16.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obszarów chronionego krajobrazu województwa zachodniopomorskiego.

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

§ 17.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U**, **U** i **UT**: 1000 m^2;
   2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 20 m;
   3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 18.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią planu, przebiegają 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).

§ 19.

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.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga powiatowa nr 3713Z oraz droga wojewódzka nr 203.
4. 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.
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: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
      b) dla lokali usługowych innych niż lit. c: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej;
      c) dla obiektów hotelarskich, budynków turystycznych oraz budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe;
   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 **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

§ 21.

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 zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
   1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
   2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
   1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
   2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
   1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 22.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 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.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe, w granicach załącznika nr 1

§ 23.

Dla terenu **1.1MNW** (o powierzchni ok. 0,91 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy : 0;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
   8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
      b) 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 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;
11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 14
Ustalenia szczegółowe, w granicach załącznika nr 2

§ 24.

Dla terenu **2.1UT** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
   8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
   9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
   10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,
b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;

11) 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. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenu **2.1KR**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 15
Ustalenia szczegółowe, w granicach załącznika nr 3

§ 26.

Dla terenu **3.1MNW** (o powierzchni ok. 0,3 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
   b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
9) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
   b) 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 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;
11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27.

Dla terenów **3.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **3.2MNW-U** (o powierzchni ok. 2,92 ha), **3.3MNW-U** (o powierzchni ok. 1,26 ha), **3.4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **3.5MNW-U** (o powierzchni ok. 1,24 ha), **3.6MNW-U** (o powierzchni ok. 4,11 ha), **3.7MNW-U** (o powierzchni ok. 1,18 ha), **3.8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **3.9MNW-U** (o

powierzchni ok. 0,22 ha), **3.10MNW-U** (o powierzchni ok. 1,83 ha), **3.11MNW-U** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **3.12MNW-U** (o powierzchni ok. 0,92 ha), **3.13MNW-U** (o powierzchni ok. 1,38 ha), **3.14MNW-U** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **3.15MNW-U** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **3.16MNW-U** (o powierzchni ok. 0,7 ha), **3.17MNW-U** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **3.18MNW-U** (o powierzchni ok. 1,28 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
   3) maksymalna nadziemna 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: 1000 m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,
      c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
   8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
   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. W granicach terenów **3.1MNW-U**, **3.2MNW-U**, **3.3MNW-U**, **3.5MNW-U**, **3.6MNW-U**, **3.7MNW-U** i **3.10MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
6. W granicach terenów **3.2MNW-U**, **3.6MNW-U**, **3.10MNW-U**, **3.13MNW-U**, **3.14MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Teren **3.12MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. Tereny **3.1MNW-U**, **3.2MNW-U**, **3.3MNW-U**, **3.4MNW-U**, **3.5MNW-U**, **3.6MNW-U**, **3.7MNW-U**, **3.8MNW-U**, **3.9MNW-U**, **3.10MNW-U**, **3.14MNW-U**, **3.15MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Przez tereny **3.3MNW-U**, **3.12MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
10. Tereny **3.8MNW-U**, **3.9MNW-U**, **3.10MNW-U**, **3.11MNW-U**, **3.12MNW-U**, **3.13MNW-U**, **3.14MNW-U**, **3.15MNW-U**, **3.16MNW-U**, **3.17MNW-U**, **3.18MNW-U**, 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 § 19.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28.

Dla terenu **3.1U** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację usług: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji.
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: 1,5;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 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 dach naczółkowy,
    d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
11) 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. Zasady lokalizacji budynków na działce:
    1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę;
    2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. 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 § 19.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenu **3.1KDG**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. 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 § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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%.

§ 30.

Dla terenów **3.1KDL**, **3.2KDL**, **3.3KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny **3.1KDL**, **3.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez teren **3.3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Tereny **3.2KDL** i **3.3KDL**, 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 § 19.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów **3.1KR**, **3.2KR, 3.3KR**, **3.4KR**, **3.5KR**, **3.6KR, 3.7KR, 3.8KR, 3.9KR, 3.10KR, 3.11KR, 3.12KR, 3.13KR, 3.14KR, 3.15KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny **3.1KR**, **3.2KR, 3.3KR**, **3.4KR**, **3.5KR**, **3.6KR, 3.8KR, 3.9KR, 3.10KR, 3.11KR, 3.12KR, 3.13KR**, **3.14KR**, **3.15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny **3.1KR**, **3.2KR, 3.3KR**, **3.4KR**, **3.5KR**, **3.6KR, 3.7KR, 3.8KR, 3.9KR, 3.10KR**, **3.11KR**, **3.13KR**, **3.14KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach

Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Przez teren **3.3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Tereny **3.10KR**, **3.11KR**, **3.12KR**, **3.13KR**, **3.14KR**, **3.15KR**, 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 § 19.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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%.

§ 32.

Dla terenu **3.1IT** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. 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 § 19.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 33.

Dla terenów **3.1RZ** (o powierzchni ok. 0,77ha), **3.2RZ** (o powierzchni ok. 1,4ha), **3.3RZ** (o powierzchni ok. 0,24ha), **3.4RZ** (o powierzchni ok. 0,8ha), **3.5RZ** (o powierzchni ok. 0,39ha), **3.6RZ** (o powierzchni ok. 0,92ha), **3.7RZ** (o powierzchni ok. 0,47ha), **3.8RZ** (o powierzchni ok. 0,44ha), **3.9RZ** (o powierzchni ok. 2,86ha), **3.10RZ** (o powierzchni ok. 1,06ha), **3.11RZ** (o powierzchni ok. 0,43ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
   a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: 25-45 stopni,
   b) dla wiat dopuszcza się dach płaski,
   c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;
9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach beżu, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenów **3.2RZ**, **3.3RZ**, **3.6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Tereny **3.2RZ**, **3.3RZ**, **3.4RZ**, **3.6RZ**, **3.8RZ**, **3.9RZ**, **3.10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren **3.10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Tereny **3.1RZ**, **3.2RZ**, **3.3RZ**, **3.4RZ**, **3.5RZ**, **3.6RZ**, **3.7RZ**, **3.8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Przez tereny **3.9RZ**, **3.10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Tereny **3.8RZ**, **3.9RZ**, **3.10RZ**, **3.11RZ**, 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 § 19.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie § 20.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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 10%.

§ 34.

Dla terenów **3.1RZM** (o powierzchni ok. 0,29ha), **3.2RZM** (o powierzchni ok. 0,71ha), **3.3RZM** (o powierzchni ok. 0,51ha), **3.4RZM** (o powierzchni ok. 0,35ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
3) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,0;
4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 2, w tym poddasze,
   b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 9 m,
   b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m,
9) 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;
10) 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. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. W granicach terenów **3.1RZM**, **3.2RZM**, **3.3RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Tereny **3.1RZM**, **3.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Tereny **3.3RZM**, **3.4RZM**, 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 § 19.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 35.

Dla terenu **3.1L** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36.

Dla terenów **3.1ZN** (o powierzchni ok. 2,17ha), **3.2ZN** (o powierzchni ok. 0,45ha), **3.3ZN** (o powierzchni ok. 0,17ha), **3.4ZN** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **3.1ZN**, **3.3ZN**, **3.4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 16
Ustalenia szczegółowe, w granicach załącznika nr 4

§ 37.

Dla terenu **4.1MNW** (o powierzchni ok. 0,64 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

3) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;
4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
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.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 38.

Dla terenów **4.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,43ha), **4.2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,75ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy : 0,3;
   3) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy :
      a) dla zabudowy mieszkaniowej: 0,6,
      b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 0,9;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
   7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
      b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,
      c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
   8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
      b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
      c) dla budynków gospodarczo-garażowych:
         – dla dachu stromego: 6 m,
         – dla dachu płaskiego: 4 m;
   10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
      b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,
      c) dopuszcza się dachy naczółkowe,
      d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
   11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę 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. W granicach terenu **4.1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę

biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 39.

Dla terenu **4.1KDD**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40.

Dla terenu **4.1RN** (o powierzchni ok. 0,46ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 41.

Dla terenu **4.1RZM** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
3) maksymalna nadziemna intensywności 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:
   3) 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;
   4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 17
Ustalenia szczegółowe, w granicach załącznika nr 5

§ 42.

Dla terenów **5.1MNW** (o powierzchni ok. 0,4 ha), **5.2MNW** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **5.3MNW** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **5.4MNW** (o powierzchni ok. 11,29 ha), **5.5MNW** (o

powierzchni ok. 1,81 ha), **5.6MNW** (o powierzchni ok. 5,96 ha), **5.7MNW** (o powierzchni ok. 1,63 ha), **5.8MNW** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **5.9MNW** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **5.10MNW** (o powierzchni ok. 0,3 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy : 0,3;
   3) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy : 0,6;
   4) maksymalna intensywność zabudowy : 0,9;
   5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy : 0;
   6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,5;
   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. W granicach terenu **5.4MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
5. W granicach terenu **5.6MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **5.1MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Przez tereny **5.1MNW**, **5.2MNW**, **5.3MNW**, **5.6MNW**, **5.7MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 43.

Dla terenu **5.1UT** (o powierzchni ok. 0,99 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy : 0,9;
   4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
   5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
   8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
   9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
   10) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
   11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,
      b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;
   12) 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. Zasady lokalizacji budynków na działce:
   1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
   2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44.

Dla terenu **5.1KDG** oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest kapliczka wiejska, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez teren **5.1KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 45.

Dla terenów **5.1KDL**, **5.2KDL** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **5.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest kapliczka wiejska, ujęta w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Teren **5.1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez teren **5.2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
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%.

§ 46.

Dla terenu **5.1KDD** oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **5.1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 47.

Dla terenów **5.1KR, 5.2KR, 5.3KR, 5.4KR, 5.5KR,** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Przez tereny **5.1KR, 5.4KR** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 48.

Dla terenu **5.1RN** (o powierzchni ok. 1,74 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 49.

Dla terenów **5.1RZ** (o powierzchni ok. 6,55 ha), **5.2RZ** (o powierzchni ok. 0,3 ha), **5.3RZ** (o powierzchni ok. 2,17 ha), **5.4RZ** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **5.5RZ** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **5.6RZ** (o powierzchni ok. 4,36 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m^2 na każde gospodarstwo rolne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
   3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
   6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
   7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
   8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
      a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: 25-45 stopni,
      b) dla wiat dopuszcza się dach płaski,
      c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu; szarości;
   9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach beżu, szarości, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren **5.4RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Przez tereny **5.1RZ**, **5.5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie § 20.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 50.

Dla terenów **5.1RZM** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **5.2RZM** (o powierzchni ok. 0,31 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
   3) maksymalna nadziemna intensywności 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 **5.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Przez teren **5.1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 51.

Dla terenu **5.1ZN** (o powierzchni ok. 1,44 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.
4. 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 18
Ustalenia końcowe

§ 52.

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 nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, 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 2026 r. poz. 538), 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 IX.91.2019 Rady Gminy Darłowo z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina 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.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, 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.679.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w części obrębu Gleźnowo, 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 przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp.*

W dniu 18 grudnia 2025 roku Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę nr XIII/187/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego. Uchwała weszła w życie z dniem 8 stycznia 2026 r. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Projekt planu jest aktualnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r., w trakcie którego zaplanowano dyskusję publiczną w dniu 26 maja 2026 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 26 czerwca 2026 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 Dyrekcję 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 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 granicach planu zostały wyznaczone tereny dróg publicznych. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 21 i § 22 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 21 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.