DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 września 2026 r.

Poz. 3983

Podpisany przez:
Karol Łukasz Śmist
Data: 24.09.2026 13:35:40

UCHWAŁA NR XXXI.246.2026
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 2 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, 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 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z *Uchwałą Nr LXXIII.688.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, w gminie Darłowo* po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo*", uchwalonego Uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, w gminie Darłowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 49 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

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 zrealizowany 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 80m^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 główne 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 elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;

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

15) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, wzdłuż osi kompozycyjnej, z uwzględnieniem przerw niezbędnych do realizacji wjazdów na działki;

16) **urządzeniu fotowoltaicznym -** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

17) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

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

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

8) szpaler drzew do zachowania;

9) drzewo do zachowania;

10) strefa biologicznie czynna;

11) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

12) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków;

13) strefa „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce;

14) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;

15) cmentarz ujęty w ewidencji zabytków;

16) obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **37** terenów wyznaczonych na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MNW-U**;

2) tereny usług oznaczony symbolem literowym **U**;

3) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem literowym **UR**;

4) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem literowym **KDZ**;

5) tereny dróg dojazdowych oznaczony symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KDD**;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KR**;

7) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem literowym **KP**;

8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RN**;

9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RZ**;

10) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym **RZM**;

11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolami cyfrowymi od **1** do **2** oraz symbolem literowym **WS**;

12) teren lasu oznaczony symbolem literowym **L**;

13) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **ZN**;

14) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem literowym **ZP**;

15) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem literowym **CC**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych na części graficznej planu szpalerów drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U, U** oraz **UR**, 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 35m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U,** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenie oznaczonym symbolem **RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego.

4. 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.

5. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na części graficznej planu, ustala się:

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

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

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

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 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 oznaczony symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) teren oznaczony 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 drzew do zachowania, oznaczonych na części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:

a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,

b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;

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

6) zachowania istniejących oczek wodnych, stawów i zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji biogazowni rolniczych;

3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

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

§ 10. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na części graficznej planu, obejmującej teren cmentarza i plebanii, w granicach której 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) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;

4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 11. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu, dla której ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. zabytków ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczonych w części graficznej planu, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg);

2) nakaz ochrony historycznego ukształtowania działki siedliskowej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli, rozplanowania zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego;

3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności drzew wskazanych do zachowania, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych i z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt. 4;

4) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg, z zastrzeżeniem §13 pkt 8;

6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono strefę „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, w zasięgu której ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających zabytkową zabudowę wsi Jeżyce.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na części graficznej planu, tj. dom – Jeżyce 5 – na terenie **RZM**, dom i budynek inwentarski– Jeżyce 30 oraz dom, budynek inwentarski i stodoła– Jeżyce 35 – na terenie **4MNW-U**, budynek bramny, budynek inwentarski i stodoła– Jeżyce 37 – na terenie **5MNW-U**, plebania – Jeżyce 4 – na terenie **UR**, obora – Jeżyce 6 i budynek inwentarski – Jeżyce 7 – na terenie **9MNW-U**, dom – Jeżyce 26 – na terenie **7MNW-U**, 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.

§ 14. W granicach obszaru planu, na terenie **7MNW-U**, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na części graficznej planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenicy, detal architektoniczny, w tym stolarka drzwiowa i okienna, materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku z zachowanymi elewacjami z cegły;

3) zakaz nadbudowy budynku;

4) dopuszczenie adaptacji poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachu od strony nieeksponowanej z dróg publicznych.

§ 15. Teren **CC**, zlokalizowany jest w granicy cmentarza, ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu, dla którego ustala się:

1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarzy;

2) nakaz zachowania i konserwacji elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników oraz krzyży;

3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarzy obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzami oraz ich elementami;

4) zakaz lokalizacji parkingu w granicach cmentarza;

5) dopuszczenie wyłącznie nawierzchni naturalnej;

6) nakaz ochrony i konserwacji starodrzewu;

7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 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 i ciągów 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

§ 17. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub 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) jeżeli zgodnie z częścią graficzną planu, w granicach działki, wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, to za obowiązującą linię zabudowy należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;

2) przy lokalizacji budynków w odległości większej niż 30 m od obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na działce, należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

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

4) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych/gospodarczo-garażowych oraz budynków inwentarskich obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

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

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na 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, 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.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 18. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 19. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **CC**, zlokalizowany jest pomnik przyrody – jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), oznaczony na części graficznej planu, objęty ochroną na podstawie rozporządzenia Nr 12/95 Wojewody Koszalińskiego z dnia 28 grudnia 1995 r. *w sprawie uznania za pomniki przyrody* i przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

§ 20. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW-U**: 1200 m^2,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **U, UR, CC, ZP, ZN**: w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **MNW-U**, **U, UR:** 30 m,

b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,

c) na pozostałych terenach: nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

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

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

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

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

§ 23. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, oznaczonej na części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia przebiegająca w granicach planu: droga powiatowa nr 3711Z.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

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

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

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

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

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

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

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**;

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

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

§ 25. 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.

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.

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

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

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 27. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,55ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,25ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,53ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 1,25ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 1,26ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 3,31ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 3,11ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 2,09ha) oraz **9MNW-U** (o powierzchni ok. 3,56ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,0,

   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 1,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

   b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3, w tym poddasze,

   c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

   b) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,

   c) dla budynków gospodarczo-garażowych:

      - dla dachu stromego: 6 m,

      - dla dachu płaskiego: 4 m;

10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

   a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 35-45 stopni,

   b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 25-45 stopni lub dach płaski,

   c) dopuszcza się dachy naczółkowe,

   d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: 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 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 § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu **8MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

5. W granicach terenów **1MNW-U**, **2MNW-U**, **4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**, **7MNW-U** oraz **9MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.

6. W granicach terenu **7MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.

7. Tereny **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U, 6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U** i **9MNW-U** w całości oraz tereny **4MNW-U** i **5MNW** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

8. W granicach terenów **4MNW-U, 5MNW-U, 7MNW-U** i **9MNW-U,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13.

9. W granicach terenu **7MNW-U,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §14.

10. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

11. Teren **9MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego na części graficznej, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, 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: w liniach rozgraniczających terenu;

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

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

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

10) geometria 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) 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 § 17 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenu **UR** (o powierzchni ok. 0,53ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego. Dopuszcza się lokalizację mieszkań związanych z podstawowym przeznaczeniami terenu w budynku plebanii.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) pokrycie i kolorystyka dachów: 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 na działce od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.

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

6. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

7. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

8. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza i w całości w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu **KDZ**, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

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

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są szpalery drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

8. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

9. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefach ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD** oraz **4KDD**, oznaczonego na 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 postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **2KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenów **1KR, 2KR i 3KR**, oznaczonych na 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. Teren **2KR** częściowo, a pozostałe tereny w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **2KR** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, w której w celu zapewnienia stabilności wału obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

6. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33. Dla terenu **KP**, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ustala się lokalizację mostu na rzece Grabowa.

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

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, w której w celu zapewnienia stabilności wału obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

6. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 34. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 9,88 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 2,05 ha) oraz **3RN** (o powierzchni ok. 6,13 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

3. Teren **1RN** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **1RN** częściowo i tereny **2RN** oraz **3RN** w całości, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie „E" ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, w której w celu zapewnienia stabilności wału obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

7. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

8. Teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefach ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 35. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 0,82ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 0,47ha)**, 3RZ** (o powierzchni ok. 0,51ha) oraz **4RZ** (o powierzchni ok. 0,37ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300 m^2 na każde gospodarstwo rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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, za 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 terenu **3RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt ust. 6.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

7. Teren **1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

8. Tereny **1RZ** oraz **2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 36. Dla terenu **RZM** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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 intensywność zabudowy: 1,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

7) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;

10) 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 do linii zabudowy wyznaczonej wokół podwórka;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 17 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza i w całości w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 37. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 1,08ha) i **2WS** (o powierzchni ok. 0,72ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń wodnych;

2) zieleni naturalnej.

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

3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, w której w celu zapewnienia stabilności wału obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 1,70ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 1,27ha)**, 3ZN** (o powierzchni ok. 1,16ha) oraz **4ZN** (o powierzchni ok. 1,18ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów.

3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w strefie „E” ochrony ekspozycji wsi Jeżyce, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w strefie ograniczonego zainwestowania od stopy wału, w której w celu zapewnienia stabilności wału obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

6. Tereny zlokalizowane są w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

7. Teren **4ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 40. Dla terenu **ZP** (o powierzchni ok.0,21ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) nakaz lokalizacji zieleni wysokiej i średniej.

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

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

5. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 41. Dla terenu **CC** (o powierzchni ok.0,44ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego.

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

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

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach cmentarza ujętego w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

6. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV do poziomu 71 m n.p.m., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

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

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 42. Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.84.2025 z dnia 9 lipca 2025 r. na cele nierolnicze przeznacza się 3,0120 ha gruntów rolnych, oznaczonych na części graficznej planu.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.

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

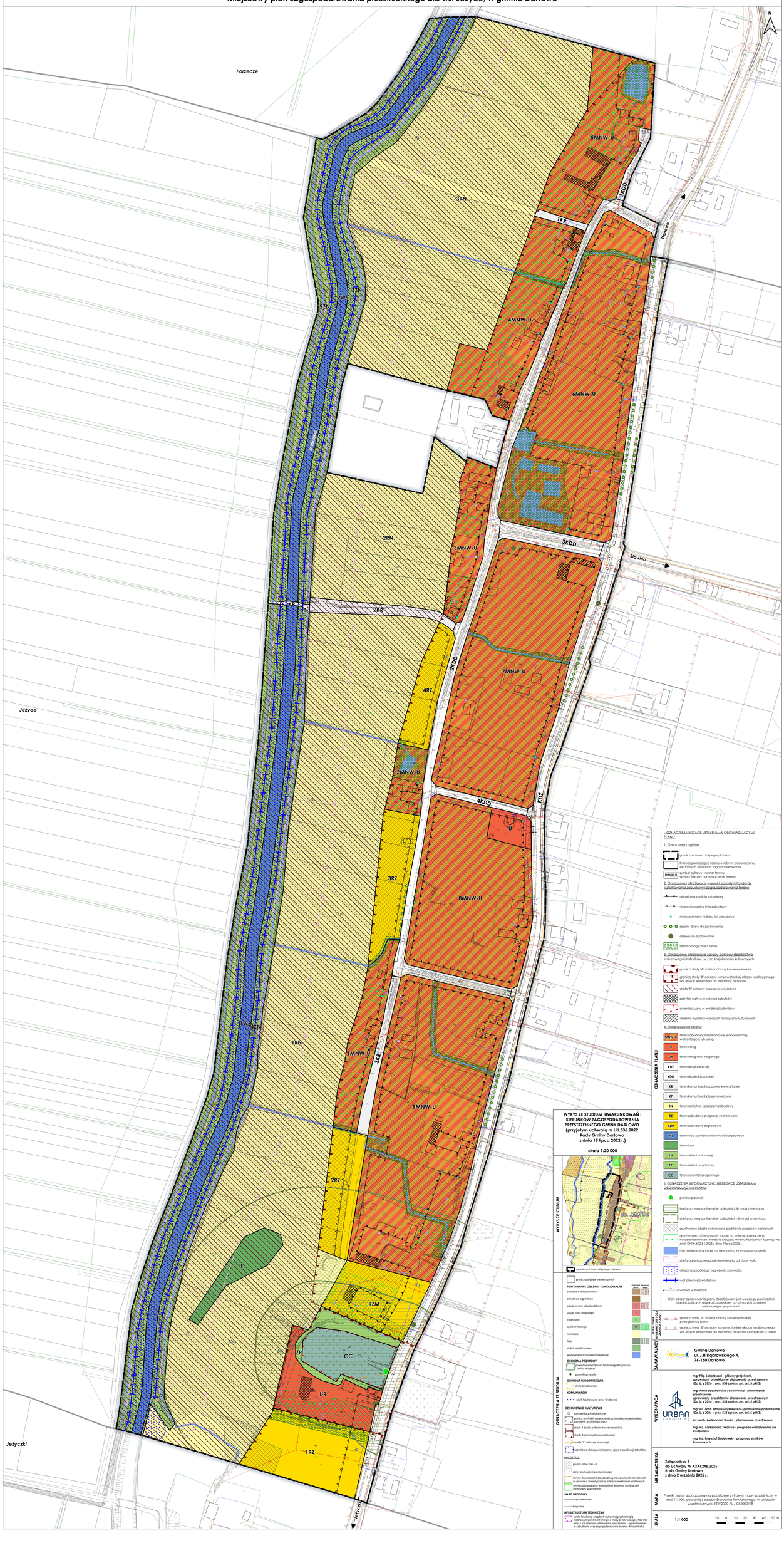
§ 45. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Darłowo

Justyna Osses

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI.246.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 2 września 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, w gminie Darłowo



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (przyjętym uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r.)

skala 1:20 000

granica obszaru objętego planem

granice obrębów ewidencyjnych

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE — oznaczenie / wskaźnik zwartości

zabudowa mieszkaniowa
zabudowa zagrodowa
usługi, w tym usługi publiczne
usługi kultu religijnego
cmentarze
sport i rekreacja
rolnictwo
lasy
zieleń krajobrazowa
wody powierzchniowe śródlądowe

OCHRONA PRZYRODY

projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Wisełny
pomniki przyrody

OCHRONA UZDROWISKOWA

strefy C uzdrowiska

KOMUNIKACJA

szlak kajakowy na rzece Grabowej

DZIEDZICTWO KULTUROWE

stanowiska archeologiczne
granica strefy WKI ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
strefa A ścisłej ochrony konserwatorskiej
strefa B ochrony konserwatorskiej
strefy "E" ochrony ekspozycji
zabytkowe układy ruralistyczne, ujęte w ewidencji zabytków

POZOSTAŁE

grunty rolne klas I-III
gleby pochodzenia organicznego
tereny dopuszczone do zabudowy na warunkach określonych w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych

UKŁAD DROGOWY

autostrada
droga szybkiego ruchu
droga inna

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

OZNACZENIA Z STUDIUM

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem
linia ograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1MNW-U — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

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

obowiązująca linia zabudowy
nieprzekraczalna linia zabudowy
miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
upadłe drzew do zachowania
drzewo do zachowania
strefa biologicznie czynna

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

granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce wpisanego do ewidencji zabytków
strefa "E" ochrony ekspozycji wsi Jeżyce
zabytek ujęty w ewidencji zabytków
cmentarz ujęty w ewidencji zabytków
obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych

4. Przeznaczenie terenu

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
U — teren usług
UR — teren usług kultu religijnego
KDZ — teren dróg zbiorczej
KDD — teren dróg dojazdowej
KK — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KP — teren komunikacji pieszo-rowerowej
RN — teren rolniczy z zakazem zabudowy
RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
RZM — teren zabudowy zagrodowej
WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
L — teren lasu
ZN — teren zieleni naturalnej
ZP — teren zieleni urządzonej
CC — teren cmentarza czynnego

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

pomnik przyrody
strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza
strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza
grunty rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych
grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DN.fr.602.84.2025 z dnia 9 lipca 2025 r.
rów melioracyjny i staw na terenach o innym przeznaczeniu
strefa ograniczonego zainwestowania od stopy wału
obszar szczególnego zagrożenia powodzią
wał przeciwpowodziowy
wymiar w metrach

Cały obszar opracowania planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych NAV.

OBOWIĄZUJĄCE OGRANICZENIA:

granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej poza granicą planu
granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeżyce wpisanego do ewidencji zabytków poza granicą planu

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

WYKONAWCA: URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 538 i późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 538 i późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Gerszewska - planowanie przestrzenne /Dz. U. z 2024 r. poz. 538 i późn. zm. art. 5 pkt 3/

inż. arch. Aleksandra Brudło - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Krzysztof Sztubowski - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA: Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXI.246.2026 Rady Gminy Darłowo z dnia 2 września 2026 r.

MAPA: Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA: 1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI.246.2026

Rady Gminy Darłowo

z dnia 2 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 17 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r., w ustalonym terminie do 26 stycznia 2026 r. wpłynęło 5 uwag do projektu planu, z czego 1 została uwzględniona w całości, z pozostałe częściowo uwzględniono.

1) **Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 23.12.2025 r.):**

Treść uwagi: Wnoszę o uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób spójny z istniejącą poprzez zmianę przeznaczenia całej lub części działki nr 121/1, 121/6 obr. ewid. Jeżyce z przeznaczenia RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy na MU-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w.i.z 0.75. lub RZM - teren zabudowy zagrodowej.

W tym celu wnoszę o powiększenie powierzchni dotychczasowego przeznaczenia działki 120/1 cbr. ewid. Jeżyce jako działki MU-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej maksymalnym w.i.z 0.75 zgodnie z zapisami uchwały Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działek 121/1 i 121/6. Wnioskowana funkcja mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa nie jest zgodna z kierunkiem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

2) **Uwaga nr 2 (data wpływu do UG 23.12.2025 r.):**

Treść uwagi: Wnoszę o zachowanie obowiązującej strefy sanitarnej o szerokości 50 metrów od granicy całego cmentarza w Jeżycach, zgodnie z zapisami uchwały Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r., która określała tę strefę zgodnie z przepisami § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315).

Wnoszę o pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia działki 120/1 cbr. ewid. Jeżyce jako działki MU-1- tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w.i.z 0.75 zgodnie z zapisami uchwały Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza. Jest to oznaczenie informacyjne nie będące ustaleniem planu. Ma na celu zobrazowanie odległości w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza, z uwagi na obowiązujący przepis zawarty w §3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 31). Przepis mówi, że odległość cmentarza od zabudowań, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

3) **Uwaga nr 3 (data wpływu do UG 20.01.2026 r.):**

Treść uwagi: Wnoszę o pozostawienie całej dotychczasowej powierzchni działki 120/1 obr. ewid. Jeżyce o przeznaczeniu jako działki MU-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolniczej o maksymalnym w. i. z. 0,75 zgodnie z zapisami uchwały Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r. obecnie w projekcie MPZP dla wsi Jeżyce to przeznaczenie MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego sformułowania ,(...) o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 300m² na każde gospodarstwo rolne(...)" na zapis zgodny ze„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo uchwalonego Uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r., który dopuszcza cyt.: ,(...) lokalizację jednego siedliska rolnego/działki siedliskowej o min. pow. 3000m2 dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie (...) W granicach działki siedliskowej dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000m² oraz jednego budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 350m² (...)".

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia na terenach zabudowy związane z rolnictwem RZ lokalizacji siedliska rolniczego na działkach o minimalnej powierzchni 3000 m^2, w ramach którego dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy do 1000 m^2 oraz jednego budynku mieszkalnego dla rolnika o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 350 m^2.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

4) **Uwaga nr 4 (data wpływu do UG 23.01.2026 r.):**

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę/uwzględnienie w projekcie planu następujących zapisów: utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia działki 120/1 we wsi Jeżyce, brak przede wszystkim zmiany zgodnie z projektem tego planu jako RZM, teren zabudowy zagrodowej, w tym utrzymanie m.in. poniższego dalszego zagospodarowania oraz brak niekorzystnych, niezgodnych zmian w tym projekcie planu.

Druga odrębna uwaga obejmuje teren oznaczony 2RN tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, pomijając i tu m.in. wcześniejsze możliwości zagospodarowania. Pomija się m.in. dotychczasowe postanowienia tego planu jak dotyczące: dopuszczenia zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie, jak i możliwość zalesienia i użytkowanie tych terenów dla np. produkcji leśnej.

Trzecia uwaga obejmuje wniosek o brak postanowień w tym planie odnośnie na podnoszonym terenie: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200m2. Są to zmiany także na niekorzyść, wcześniej nie mające miejsca, nieuzasadnione w tym planie i dotychczasowym zagospodarowaniu w tej mierze oraz jego funkcjonowaniu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zalesień na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy RN.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Darłowo dopuszcza zalesienia na terenach rolnictwa, jednak nie mogą one występować na gruntach zmeliorowanych. Na tym terenie występują rowy melioracyjne. Dodatkowo na tym terenie występują grunty rolne chronione. Według Polityki zalesieniowej opisanej w SUiKZP „grunty klas I-III mogą być zalesiane wyjątkowo w przypadkach bardzo małych, wydłużonych enklaw, położonych w uciążliwej szachownicy z gruntami leśnymi o szerokości do 30 m (2-krotna wysokość drzew) oraz grunty o nachyleniu powyżej 25%." czego teren 2RN nie spełnia.

Wyjaśnienie do uwagi drugiej: projekt planu odnosi się do zabudowy istniejącej. Zgodnie z ustaleniem zawartym w §17 ust. 6 „ Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących". Zabudowy istniejącej dotyczą też ustalenia zawarte w §17 ust. 7-10.

Minimalna powierzchnia działki związana jest z przeznaczeniem terenów, dla terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczona jako 1200m^2, dla terenów rolniczych, który został określony na wnioskowanej działce, nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki budowlanej. Uwaga trzecia dotycząca minimalnej

powierzchni działki jest bezprzedmiotowa wobec wyłączenia przedmiotowego terenu z opracowania projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Jeżyce, w gminie Darłowo w zakresie zmian wprowadzonych po uwzględnieniu uwag z pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 20 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r., w ustalonym terminie do 26 czerwca 2026 r. wpłynęła 1 uwaga do projektu planu i została częściowo nieuwzględniona.

1) **Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 11.06.2026 r.):**

Treść uwagi: Wnoszę o uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób spójny z istniejącą poprzez zmianę przeznaczenia całej lub części działki nr 120/2, 121/1, 121/6 obr. ewid. Jeżyce z przeznaczenia RZ- łąki, pastwiska, nieużytki bez zabudowy i KD – drogi publiczne klasy drogi dojazdowej na MU -1 – tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w. i. z. 0,75 lub RZM – teren zabudowy zagrodowej lub z przeznaczeniem rolniczym z dopuszczeniem zabudowy na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej. W tym celu wnoszę o powiększenie powierzchni dotychczasowego przeznaczenia działki 120/1 obr. ewid. Jeżyce jako działki MU-1 tereny zabudowy mieszkaniowej j.w. w ten sposób, aby działki należące do nieruchomości Jeżyce 29, tj. działki 120/1, 120/2, 121/1, 121/6 obr. ewid. Jeżyce, utworzyły teren spójny, przy zachowaniu ciągłości zagospodarowania, o dotychczasowym przeznaczeniu działki 120/1 obr. ewid. Jeżyce, pod zabudowę MU-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w. i. z. 0,75.

Wnoszę o zachowanie obowiązującej strefy sanitarnej o szerokości 50 metrów od granicy cmentarza, zgodnie z zapisami uchwały Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005 r., która określała tę strefę zgodnie z przepisami § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315). Cmentarz w Jeżycach nie jest nowo powstałym cmentarzem i prawo dotyczące nowo powstałych cmentarzy nie dotyczy cmentarza w Jeżycach.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona dla działek nr 120/1, 121/1, 121/6 obr. ew. Jeżyce. Działki zostały wyłączone z opracowywanego planu w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej podczas I wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza. Jest to oznaczenie informacyjne nie będące ustaleniem planu. Ma na celu zobrazowanie odległości w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza, z uwagi na obowiązujący przepis zawarty w §3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 31). Przepis mówi, że odległość cmentarza od zabudowań, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI.246.2026

Rady Gminy Darłowo

z dnia 2 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo”*, przyjętym Uchwałą LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 r., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach terenów przeznaczonych pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową, rolnictwa, usług, w tym usług publicznych, usług kultu religijnego oraz cmentarza, zieleni krajobrazowej, lasu oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego *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: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1.* Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu m.in. realizację zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych nieuciążliwych oraz produkcji rolnej.

Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz 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, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji (z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych), w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem odprowadzenia do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków). Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ma odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną, a w zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

Dla planowanego nowego zagospodarowania może zajść konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;

3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI.246.2026
Rady Gminy Darłowo
z dnia 2 września 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę