DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 października 2023 r.

Poz. 5435

Podpisany przez:
Agnieszka Baumgart; ZUW w Szczecinie
Data: 11.10.2023 13:33:52

UCHWAŁA NR LXXIII.673.2023
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 22 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506.), Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LVII.568.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo", uchwalonego Uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 507,59 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1-4 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący fragment obrębu Gleźnowo, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący fragment obrębu Dobiesław, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 2;

3) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący fragmenty obrębów Dobiesław i Wiekowice, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 3;

4) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący fragment obrębu Wiekowice, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 4;

5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 5;

6) 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 6;

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

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 10;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziałach 11-14.

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

5) **obowiązującej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ściany zewnętrzne zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części ww. budynków oraz termomodernizacji budynków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajętą pod konstrukcję, na której zlokalizowane są urządzenia fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzenia fotowoltaiczne, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

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

10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 10m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole cyfrowe oznaczające numer jednostki przestrzennej oraz numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) strefa biologicznie czynna;

9) strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

10) strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

11) strefa B ochrony konserwatorskiej;

12) zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **104** tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi, w tym:

1) na załączniku nr 1, fragment obrębu Gleźnowo:

   a) teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PEF-RN**,

   b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KDL**,

   c) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolami literowymi **KDD**,

   d) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolami literowymi **RZP**,

   e) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **RZM**,

   f) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolami literowymi **L**;

2) na załączniku nr 2, fragment obrębu Dobiesław:

   a) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolami literowymi **PEF-RN**,

   b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.7** oraz symbolami literowymi **KR**,

   c) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **IWU**,

   d) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.12** oraz symbolami literowymi **RZP**,

e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolami literowymi **WS**,

f) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolami literowymi **L**,

g) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **ZN**;

3) na załączniku nr 3, fragmenty obrębów Dobiesław i Wiekowice:

a) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi **3.1** i **3.2** oraz symbolami literowymi **PEF-RN**,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.4** oraz symbolami literowymi **KR**,

c) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.4** oraz symbolami literowymi **RZP**,

d) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.7** oraz symbolami literowymi **L**,

e) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **3.1** i **3.2** oraz symbolami literowymi **ZN**;

4) na załączniku nr 4, fragment obrębu Wiekowice:

a) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.10** oraz symbolami literowymi **PEF-RN**,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.9** oraz symbolami literowymi **KR**,

c) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **4.1** i **4.2** oraz symbolami literowymi **KKK**,

d) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.11** oraz symbolami literowymi **RZP**,

e) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.6** oraz symbolami literowymi **L**,

f) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.4** oraz symbolami literowymi **ZN**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi i teren kolejowy, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

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

6) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;

7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

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

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

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

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

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

2) nakaz zachowania stref jako powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

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

1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg);

2) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, ecru);

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

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

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1.1RZM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. zagroda: dom, obora, stodoła – Gleźnowo 48, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony, zachowania oraz przywracania 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) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz nadbudowy budynków;

5) zakaz rozbudowy budynku obory i stodoły. Dopuszcza się rozbudowę wyłącznie budynku mieszkalnego od strony nieeksponowanej z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1.2KDD**;

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

7) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

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

2. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **4.2KKK**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, tj. dom dróżnika – Wiekowice 80, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony, zachowania oraz przywracania 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 kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.);

2) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;

3) dopuszczenie ocieplenia i otynkowania budynku od zewnątrz;

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

5) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

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

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: Gleźnówko AZP 12-22/45, objęte strefą WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych przedinwestycyjnych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj. Dobiesław: AZP 12-22/61, AZP 12-22/63, AZP 12-23/111, AZP 12-23/112, AZP 12-23/113, AZP 12-23/125, AZP 12-23/126, AZP 12-23/127, AZP 12-23/128; Wiekowice: AZP 12-23/97, AZP 12-23/102, AZP 12-23/109, objęte strefami WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,

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

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury (z wyjątkiem urządzeń fotowoltaicznych), 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 wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

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

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2.1IWU**, ustanowiono granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **4.1KKK**, ustanowiono tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) dla działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **RZM**: w liniach rozgraniczających;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30m;

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, urządzeń fotowoltaicznych oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

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

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

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

b) dla urządzeń fotowoltaicznych: 1 miejsce na 2 zatrudnionych do obsługi urządzeń fotowoltaicznych;

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

3) należy zapewnić 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 4;

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

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L** oraz **ZN**;

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci dla celów bytowych;

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;

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 ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. 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;

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.

§ 21. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 20 ust. 2 pkt 2.

2. Lokalizację stacji GPZ oraz magazynów mocy dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem **PEF-RN**.

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

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

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla fragmentu obrębu Gleźnowo

§ 22. Dla terenu **1.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 57,85ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi elektrowni słonecznej, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 95%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków ze względu na specyfikę inwestycji lokalizowanej w granicach terenu.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenu **1.1KDL** (o powierzchni ok. 0,55ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 24. Dla terenów **1.1KDD** (o powierzchni ok. 0,35ha), **1.2KDD** (o powierzchni ok. 1,75ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **1.2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenów **1.1RZP** (o powierzchni ok. 4,20ha), **1.2RZP** (o powierzchni ok. 4,92ha), **1.3RZP** (o powierzchni ok. 1,45ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną innych niż budynki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 95%,

b) maksymalna wysokość obiektów budowalnych: 10m;

5. Tereny **1.2RZP**, **1.3RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

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

§ 26. Dla terenu **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,65ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

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

8) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, brązu;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic terenu.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

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

§ 27. Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 0,46ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 19,72ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. Teren **1.2L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla fragmentu obrębu Dobiesław

§ 28. Dla terenów **2.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 20,79ha), **2.2PEF-RN** (o powierzchni ok. 3,39ha), **2.3PEF-RN** (o powierzchni ok. 11,12ha), **2.4PEF-RN** (o powierzchni ok. 15,21ha), **2.5PEF-RN** (o powierzchni ok. 26,85ha), **2.6PEF-RN** (o powierzchni ok. 6,48ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznych lub rolnictwa z zakazem zabudowy. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi elektrowni słonecznej, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 95%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenów **2.4PEF-RN**, **2.5PEF-RN**, **2.6PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. Teren **2.1PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

5. Przez teren **2.4PEF-RN,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków ze względu na specyfikę inwestycji lokalizowanej w granicach terenów.

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

§ 29. Dla terenów **2.1KR** (o powierzchni ok. 0,35ha), **2.2KR** (o powierzchni ok. 0,24ha), **2.3KR** (o powierzchni ok. 0,22ha), **2.4KR** (o powierzchni ok. 1,1ha), **2.5KR** (o powierzchni ok. 0,23ha), **2.6KR** (o powierzchni ok. 0,35ha), **2.7KR**(o powierzchni ok. 0,93ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **2.1KR**, **2.4KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

4. Przez tereny **2.4KR, 2.5KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenu **2.1IWU** (o powierzchni ok. 0,63ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ujęcia wód.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub płaski.

3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenów **2.1RZP** (o powierzchni ok. 10,94ha), **2.2RZP** (o powierzchni ok. 4,14ha), **2.3RZP** (o powierzchni ok. 5,92ha), **2.4RZP** (o powierzchni ok. 1,23ha), **2.5RZP** (o powierzchni ok. 5,19ha), **2.6RZP** (o powierzchni ok. 6,37ha), **2.7RZP** (o powierzchni ok. 0,57ha), **2.8RZP** (o powierzchni ok. 0,88ha), **2.9RZP** (o powierzchni ok. 4,09ha), **2.10RZP** (o powierzchni ok. 1,06ha), **2.11RZP** (o powierzchni ok. 2,51ha), **2.12RZP** (o powierzchni ok. 3,24ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną innych niż budynki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 95%,

b) maksymalna wysokość obiektów budowalnych: 10m;

5. Tereny **2.1RZP**, **2.4RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

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

§ 32. Dla terenów **2.1WS** (o powierzchni ok. 0,19ha), **2.2WS** (o powierzchni ok. 0,32ha), **2.3WS** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 33. Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 1,4ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,20ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 0,76ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 34. Dla terenu **2.1ZN** (o powierzchni ok. 0,43ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla fragmentu obrębów Dobiesław i Wiekowice

§ 35. Dla terenów **3.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 2,23ha), **3.2PEF-RN** (o powierzchni ok. 82,01ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznych lub rolnictwa z zakazem zabudowy. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi elektrowni słonecznej, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **3.2PEF-RN** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 95%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenu **3.2PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

4. Teren **3.2PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków ze względu na specyfikę inwestycji lokalizowanej w granicach terenów.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów **3.1KR** (o powierzchni ok. 0,32ha), **3.2KR** (o powierzchni ok. 1,40ha), **3.3KR** (o powierzchni ok. 0,45ha), **3.4KR** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **3.3KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37. Dla terenów **3.1RZP** (o powierzchni ok. 54,04ha), **3.2RZP** (o powierzchni ok. 0,14ha), **3.3RZP** (o powierzchni ok. 4,07ha), **3.4RZP** (o powierzchni ok. 0,89ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną innych niż budynki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 95%,

b) maksymalna wysokość obiektów budowalnych: 10m.

5. W granicach terenu **3.1RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

6. Tereny **3.1RZP**, **3.4RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

7. Teren **3.1RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

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

§ 38. Dla terenów **3.1L** (o powierzchni ok. 3,14ha), **3.2L** (o powierzchni ok. 0,16ha), **3.3L** (o powierzchni ok. 0,36ha), **3.4L** (o powierzchni ok. 0,27ha), **3.5L** (o powierzchni ok. 0,53ha), **3.6L** (o powierzchni ok. 0,74ha), **3.7L** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. Teren **3.1L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów **3.1ZN** (o powierzchni ok. 0,28ha), **3.2ZN** (o powierzchni ok. 1,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla fragmentu obrębu Wiekowice

§ 40. Dla terenów **4.1PEF-RN** (o powierzchni ok. 1,32ha), **4.2PEF-RN** (o powierzchni ok. 4,55ha), **4.3PEF-RN** (o powierzchni ok. 6,01ha), **4.4PEF-RN** (o powierzchni ok. 2,6ha), **4.5PEF-RN** (o powierzchni ok. 1,01ha), **4.6PEF-RN** (o powierzchni ok. 4,24ha), **4.7PEF-RN** (o powierzchni ok. 0,61ha), **4.8PEF-RN** (o powierzchni ok. 14,55ha), **4.9PEF-RN** (o powierzchni ok. 52,59ha), **4.10PEF-RN** (o powierzchni ok. 8,62ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznych lub rolnictwa z zakazem zabudowy. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi elektrowni słonecznej, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 95%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenów **4.4PEF-RN**, **4.6PEF-RN**, **4.7PEF-RN**, **4.9PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. W granicach terenów **4.6PEF-RN**, **4.9PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

5. Teren **4.3PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

6. Przez tereny **4.2PEF-RN, 4.4PEF-RN, 4.5PEF-RN, 4.6PEF-RN, 4.8PEF-RN, 4.9PEF-RN, 4.10PEF-RN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków ze względu na specyfikę inwestycji lokalizowanej w granicach terenów.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenów **4.1KR** (o powierzchni ok. 0,47ha), **4.2KR** (o powierzchni ok. 0,26ha), **4.3KR** (o powierzchni ok. 0,18ha), **4.4KR** (o powierzchni ok. 0,38ha), **4.5KR** (o powierzchni ok. 0,23ha), **4.6KR** (o powierzchni ok. 0,97ha), **4.7KR** (o powierzchni ok. 0,28ha), **4.8KR** (o powierzchni ok. 0,49ha), **4.9KR** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przez tereny **4.1KR, 4.2KR, 4.4KR, 4.6KR, 4.8KR, 4.9KR,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 42. Dla terenu **4.1KKK** (o powierzchni ok. 0,55ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej – teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 43. Dla terenu **4.2KKK** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont lub odbudowę istniejącego w granicach terenu budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami § 10. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

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

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

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

8) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 20-45 stopni,

c) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, brązu lub grafitu;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniu białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 44. Dla terenów **4.1RZP** (o powierzchni ok. 0,66ha), **4.2RZP** (o powierzchni ok. 2,67ha), **4.3RZP** (o powierzchni ok. 7,45ha), **4.4RZP** (o powierzchni ok. 0,73ha), **4.5RZP** (o powierzchni ok. 2,10ha), **4.6RZP** (o powierzchni ok. 2,03ha), **4.7RZP** (o powierzchni ok. 0,70ha), **4.8RZP** (o powierzchni ok. 1,59ha), **4.9RZP** (o powierzchni ok. 0,02ha), **4.10RZP** (o powierzchni ok. 1,50ha), **4.11RZP** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną innych niż budynki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 95%,

b) maksymalna wysokość obiektów budowalnych: 10m;

5. W granicach terenów **4.3RZP**, **4.4RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.

6. Tereny **4.2RZP**, **4.6RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

7. Przez tereny **4.3RZP**, **4.5RZP**, **4.6RZP**, **4.9RZP**, **4.10RZP**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

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

§ 45. Dla terenów **4.1L** (o powierzchni ok. 0,17ha), **4.2L** (o powierzchni ok. 0,65ha), **4.3L** (o powierzchni ok. 0,08ha), **4.4L** (o powierzchni ok. 0,22ha), **4.5L** (o powierzchni ok. 0,38ha), **4.6L** (o powierzchni ok. 2,25ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. Przez teren **4.4L**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 46. Dla terenów **4.1ZN** (o powierzchni ok. 0,34ha), **4.2ZN** (o powierzchni ok. 1,29ha), **4.3ZN** (o powierzchni ok. 0,09ha), **4.4ZN** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

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

3. Przez teren **4.1ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

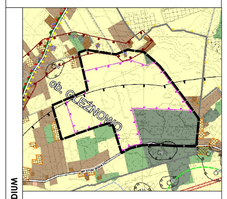
§ 47. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
DARŁOWO

Henryk Ignatowicz

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo

WYKRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



WYKRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obrębów ewidencyjnych

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE — SYMBOLIKA ZAPOZ

zabudowa zagrodowa

rolnictwo

lasy

DZIEDZICTWO KULTUROWE

stanowiska archeologiczne

granica stref WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

strefa B ochrony konserwatorskiej

POZOSTAŁE

strefy oddziaływania w odległości 10H od istniejących elektrowni wiatrowych

UKŁAD DROGOWY

drogi powiatowe

drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1RZM — symbol cyfrowy - jednostka przestrzenna; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

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

obowiązujące linie zabudowy

nieprzekraczalne linie zabudowy

pas zieleni izolacyjnej

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

strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

strefa B ochrony konserwatorskiej

zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

PEF-RN — teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy

KDL — teren drogi lokalnej

KDD — teren drogi dojazdowej

RZM — teren zabudowy zagrodowej

RZP — teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

L — teren lasu

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

6 — wymiar w metrach

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączyńska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXIII.673.2023
Rady Gminy Darłowo
z dnia 22 września 2023 r.

ETAP

UCHWALENIE
WRZESIEŃ 2023

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

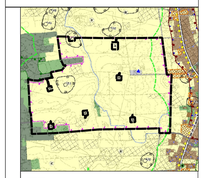
SKALA

1:1 000 10 0 10 20 30 40 50 m

1.2RZP
1.1RZM
1.3RZP
1.1L
1.1PEF-RN
1.2KDD
droga powiatowa nr 3233
1.1RZP
1.1KDD
1.2L
1.1KDL
droga powiatowa nr 3233
Dobiesław
Gleźnowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo

WYKYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego uchwałą nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



WYKYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obrębów ewidencyjnych

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE — OZNACZENIE ZWYCZAJOWE

rolnictwo

lasy

zieleń krajobrazowa

OCHRONA PRZYRODY

cieki powierzchniowe

DZIEDZICTWO KULTUROWE

stanowiska archeologiczne

granica stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

POZOSTAŁE

grunty rolne klas I-III

strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych

istniejące elektrownie wiatrowe

UKŁAD DROGOWY

drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ujęcia wód

tereny infrastruktury technicznej

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

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

2.1PEF-RN — symbol cyfrowy - jednostka przestrzenna; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

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

nieprzekraczalne linie zabudowy

pas zieleni izolacyjnej

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

strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

4. Przeznaczenie terenu

PEF-RN — teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ZWU — teren ujęcia wód

RZP — teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych

L — teren lasu

ZN — teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

wymiar w metrach

przebiegi dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz z pasami ochrony funkcyjnej

grunty rolne klasy III

granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych

INTEGRACJA

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LXXIII.473.2023
Rady Gminy Darłowo
z dnia 22 września 2023 r.

ETAP

UCHWALENIE
WRZESIEŃ 2023

MAPA

Projekt został sporządzony na podkładzie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000/19

SKALA

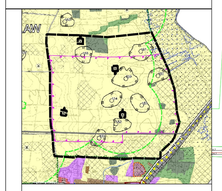
1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

2.1RKR
2.2RKR
2.1RZP
2.1WS
2.2RZP
2.3PEF-RN
2.4PEF-RN
2.4KK
2.1WU
2.1L
2.2L
2.4RZP
2.1PEF-RN
2.3RZP
2.5RZP
2.2WS
2.6RZP
2.5PEF-RN
2.8RZP
2.1ZN
2.7RZP
2.7KR
2.10RZP
2.11RZP
2.3WS
2.12RZP
2.6PEF-RN
2.2PEF-RN
2.9RZP
2.3L

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego uchwałą nr LIII.534.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obrębów ewidencyjnych

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE (SYMBOLIKA /WKPP)

rolnictwo

lasy

zieleń krajobrazowa

DZIEDZICTWO KULTUROWE

stanowiska archeologiczne

granica stref WIII-ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

POZOSTAŁE

grunty rolne klas I-III

głeby pochodzenia organicznego

obszar szczególnego zagrożenia powodzią

strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych

istniejące elektrownie wiatrowe

KOMUNIKACJA

tereny kolejowe - tereny zamknięte

UKŁAD DROGOWY

drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

3.1PEF symbol cyfrowy - jednostka przestrzenna; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

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

nieprzekraczalne linie zabudowy

strefa biologicznie czynna

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

strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

4. Przeznaczenie terenu

PEF teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy

KK teren komunikacji drogowej wewnętrznej

RZP teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

L teren lasu

ZN teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

6 wymiar w metrach

obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

grunty rolne klasy III

ZAMAWIAJĄCY

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

WYKONAWCA

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żychowski - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXXIII.673.2023
Rady Gminy Darłowo
z dnia 22 września 2023 r.

ETAP

UCHWALENIE
WRZESIEŃ 2023

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

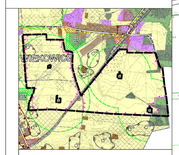
1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

3.1KR
3.12N
3.1L
3.2RZP
3.1PEF.RN
3.3KR
3.2KR
3.2PEF.RN
3.2L
3.1RZP
3.3RZP
3.4RZP
3.4KK
3.3L
3.4L
3.5L
3.2ZN
3.6L
3.7L

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo

WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego uchwałą nr LII.534.2022 Rady Gminy Darłowo, z dnia 15 lipca 2022 roku)



WYKRES I OZNACZENIA ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE — SYMBOLE GRAFICZNE

zabudowa mieszkaniowa

rolnictwo

lasy

zieleń krajobrazowa

OCHRONA PRZYRODY

cieki powierzchniowe

DZIEDZICTWO KULTUROWE

stanowiska archeologiczne

granica strefy WKN ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

POZOSTAŁE

grunty rolne klas I-III

gleby pochodzenia organicznego

strefy oddziaływania w odległości 400m od istniejących elektrowni wiatrowych

lokalizacje elektrowni wiatrowej

KOMUNIKACJA

tereny kolejowe - tereny zamknięte

UKŁAD DROGOWY

drogi inne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

linie elektroenergetyczne

strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię elektromagnetyczną o mocy przekraczającej 500 kW oraz z ich strefami ochronnymi, zwężonymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu - fotowoltaika

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

4.1PEF — symbol cyfrowy - jednostka przestrzenna symbol literowy - przeznaczenie terenu

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

obowiązujące linie zabudowy

nieprzekraczalne linie zabudowy

pas zieleni izolacyjnej

strefa biologicznie czynna

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

strefy WKN ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

zabytek, ujęty w gminnej ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

teren elektrowni słonecznej lub rolniczy z zakazem zabudowy

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

KKK — teren komunikacji kolejowej

RZP — teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

L — teren lasu

ZN — teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

wymiar w metrach

przebieg dydrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz z pasami ochrony funkcyjnej

grunty rolne klasy III

teren zamknięty - teren kolejowy

ZAMAWIAJĄCY

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

WYKONAWCA

URBAN PLANNING

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. art. 5 pkt 3)

mgr Anna Sączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. art. 5 pkt 3)

mgr Marek Żychowski - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budzik-Cyrzak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maja Mazurowska - prognoza skutków finansowych

INFORMACYJNA

Załącznik nr 4
do Schwały Nr LXXIII.473.2023
Rady Gminy Darłowo
z dnia 22 września 2023 r.

UCHWALENIE
WRZESIEŃ 2023

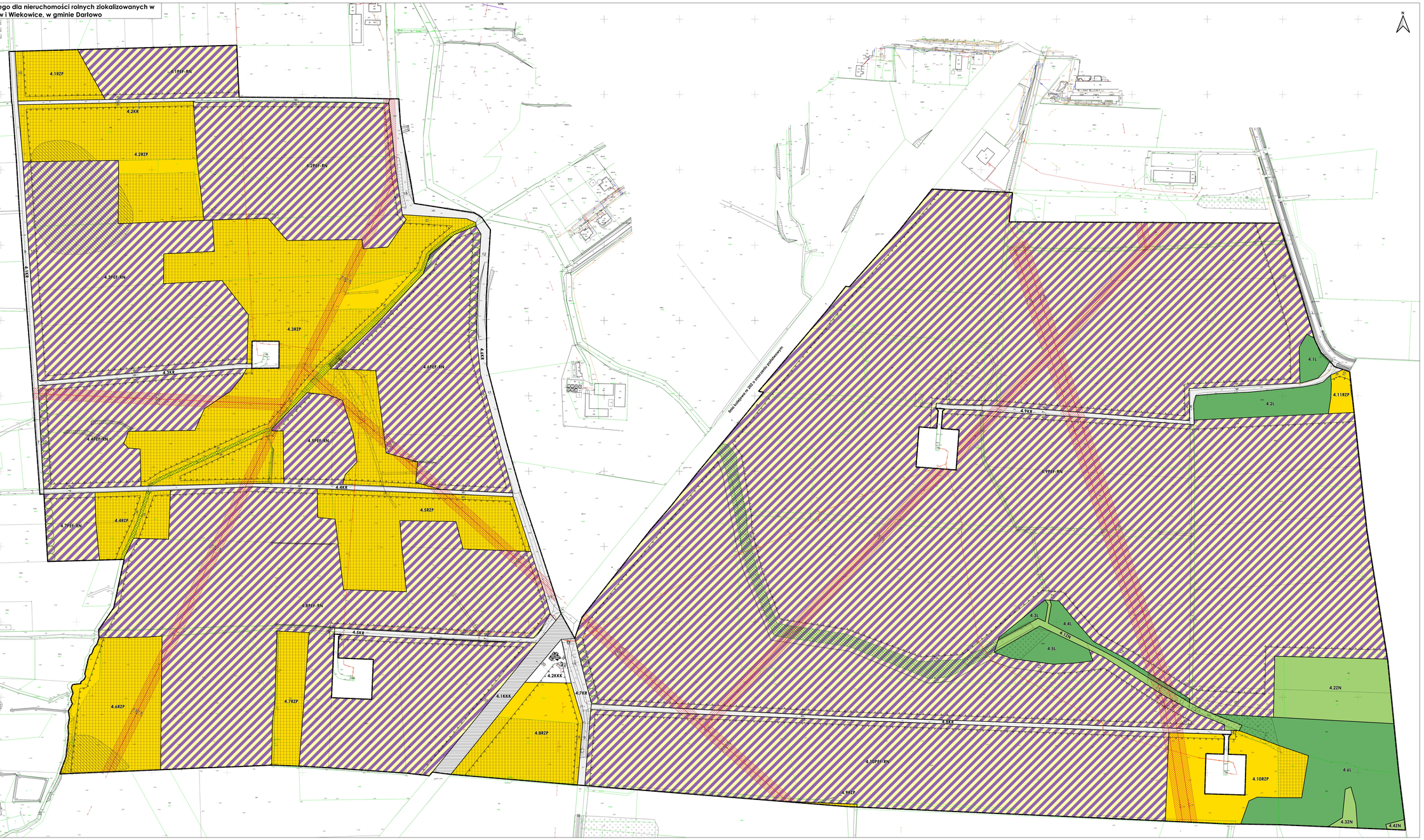
MAPA

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 5 do uchwały Nr LXXIII.673.2023

Rady Gminy Darłowo

z dnia 22 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości rolnych zlokalizowanych w obrębach Gleźnowo, Dobiesław i Wiekowice, w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Darłowo postanawia rozpatrzeć uwagi w niżej opisany sposób.

Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 21.06.2023 r. do 12.07.2023 w siedzibie Urzędu Gminy Darłowo. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się dnia 11.07.2023r., a uwagi do projektu można było składać do 26.07.2023r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi (w ramach jednego pisma) Wójt Gminy Darłowo postanowił nie uwzględnić uwag. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

Uwaga nr 1 (data wpływu do UG 20.07.2023r.):

Treść uwagi: Przeznaczenie części działki nr 1/13 oraz 1/12 (obręb Dobiesław) pod funkcję dopuszczającą lokalizację urządzeń fotowoltaicznych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren wskazany przez inwestora pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych nie znajduje się w strefie dopuszczającej realizację tego rodzaju inwestycji w studium uwarunkowań. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi skutkowałoby uchwaleniem planu niezgodnym z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2 (data wpływu do UG 20.07.2023r.):

Treść uwagi: Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej z 10000m^2 na 5000m^2.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona w projekcie planu minimalna powierzchnia działki budowlanej na poziomie 10000m^2 wynika z potrzeb technologicznych realizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW. Przyjmuje się, że na każdy 1MW paneli fotowoltaicznych potrzebna jest działka o powierzchni przynajmniej ok. 15000m^2. W związku z powyższym, nie ma uzasadnienia dla zmniejszenia wskazanego parametru.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXXIII.673.2023

Rady Gminy Darłowo

z dnia 22 września 2023 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 ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

1. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

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

Obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty planem pod tereny rolnicze oraz tereny rolnicze bez zabudowy, z dopuszczeniem elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz z ich strefami ochronnymi - fotowoltaika.

2. Część obszaru objętego planem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Niemniej jednak, może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie obszaru 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.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

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 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 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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LXXIII.673.2023

Rady Gminy Darłowo

z dnia 22 września 2023 r.

Rada Gminy Darłowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

http://ug.darlowo.ibip.pl/public/catalog/?id=226880&idCatalog=427270