

DRUKI NR 35/2019IX
Projekt



UCHWAŁA NR
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchylenia uchwały nr LIV/443/2014 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 września 2014 r.
w sprawie nabycia nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506)

Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

- § 1. Uchyla się uchwałę nr LIV/443/2014 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 września 2014 r. w sprawie nabycia nieruchomości.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

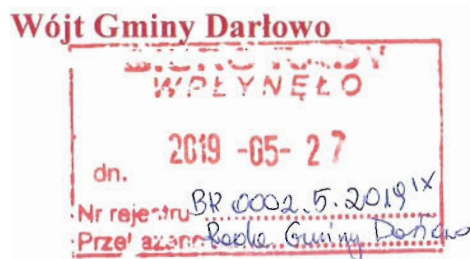
Wójt Gminy Darłowo
Radosław Gładzowski

Uzasadnienie

Wójt Gminy Darłowo postanowił przedłożyć pod obrady Rady Gminy Darłowo projekt w sprawie uchylecia uchwały nr LIV/443/2014 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 września 2014 r. w sprawie nabycia nieruchomości, oznaczonej numerem geodezyjnym 61/1 o powierzchni 0,4988 ha, położonej w obrębie Bukowo Morskie. Wyznaczona droga powstała z terenu prywatnego i stanowi jedynie dojazd do wydzielonych działek pod zabudowę, dla własnych potrzeb. Gmina nie ma interesu prawnego aby teren ten nabyć. Zgodnie z art. 98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne gminne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy kiedy przebieg drogi wynika z planu miejscowego. Tym samym działka wydzielona pod poszerzenie drogi gminnej przechodzi na własność gminy gdy decyzja podziałowa wskazuje, która z nowopowstałych działek przeznaczona jest pod poszerzenie drogi publicznej. Bez tych elementów nie można przyjąć, że w wyniku podziału wydzielono działki pod drogę publiczną lub pod poszerzenie drogi publicznej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod MU-I - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w.i.z 0.75 jednoznacznie wskazuje, że brak jest potrzeby nabywania terenów prywatnych pod drogę.

Inspektor Mienia Komunalnego
Inspektor Mienia Komunalnego
Sylwia Pieper
mgr Sylwia Pieper
Sylwia Pieper

Darłowo, dnia 24 maja 2019r.



Pan Grzegorz Hejno
Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

WNIOSEK

O WPROWADZENIE UCHWAŁ DO PORZĄDKU OBRAD SESJI

Na podstawie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) wnoszę o umieszczenie w porządku obrad najbliższej sesji Rady Gminy Darłowo, następującego projektu uchwały, który przekazuję w załączeniu:

- Projekt uchwały w sprawie uchylecia uchwały nr LIV/443/2014 Rady Gminy Darłowo z dnia 26 września 2014 roku w sprawie nabycia nieruchomości.

WÓJT GMINY DARŁOWO
mgr inż. Radosław Głazewski

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu Jeżyce, Gmina 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI.360.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 2,11 ha, którego granice określono na załączniku do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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 gospodarstwa rolnego;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 40% długości lica budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno usługowego. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi 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 mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

- 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 8) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

Rozdział 1.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 3 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej (poszerzenie).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
 - 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
2. W budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem terenu RM, należy zachować jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych oraz jednakowe pokrycie i kolorystykę dachów, a także jednakowe pokrycie i kolorystykę elewacji frontowych.
3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
 - b) pól namiotowych i kempingowych,
 - c) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
 - 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 9) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

Planem wyznacza się granicę strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku likwidacji istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje nakaz ich odtworzenia w granicach wyznaczonych przez obrys zlikwidowanych budynków;
- 2) nowe budynki mieszkalne lokalizować kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy;
- 3) nowe budynki gospodarcze i garażowe lokalizować kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy;
- 4) w nowych budynkach mieszkalnych zachować wysokość do okapu nie większą niż 3,5m;

- 5) w nowych budynkach gospodarczych zachować wysokość do okapu nie większą niż 5m;
- 6) w budynkach mieszkalnych i usługowych, w części eksponowanej od drogi publicznej, należy stosować okna w wykroju prostokąta stojącego, z podziałem symetrycznym, ze szprosami lub/i ze ślaniem. Dopuszcza się obramienia, wokół okien i drzwi w przypadku wystroju tynkowego;
- 7) nakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej na rzucie prostokąta;
- 8) nakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w typie zabudowy frankońskiej lub na planie czworoboku;
- 9) nakaz użycia w elewacji frontowej elementu w konstrukcji ryglowej;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej;
- 11) zakaz podziału poprzecznego (równoległego do drogi);
- 12) zakaz zmiany lokalizacji istniejących wjazdów na działki w zabudowie zagrodowej;
- 13) nakaz adaptacji układu drogowego;
- 14) dopuszcza się wykonanie nakładki asfaltowej;
- 15) dopuszcza się realizację chodników o ujednoczonej szerokości z nawierzchnią utwardzoną;
- 16) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 25m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 5%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

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

§ 14.

1. Na terenie **1-MN,U** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV oznaczony na rysunku planu, w granicach którego obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.
2. W przypadku skablowania lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, zakaz zawarty w ust. 1 traci moc.

§ 15.

1. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej dla której w planie przewidziano poszerzenie, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym istniejąca droga publiczna powiatowa granicząca z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu;
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla budynków usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
 - c) dla budynków usługowych o funkcji turystycznej w tym agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 50;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 17.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 20.

Dla terenu: **1-MN,U** (o powierzchni ok. 1,76 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług turystycznych. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linie zabudowy oraz obowiązująca linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: do 8m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenu: **2-RM** (o powierzchni 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązująca linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,08;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 1 do 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 10m,
 - c) dla budynków garażowych: do 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia określone w § 11.
 4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
 5. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących budynków w liniach istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenu **01-KDZ(p)** (o powierzchni ok. 0,26 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej (poszerzenie).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, położony jest częściowo w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 23.

1. 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w północnej części wsi Jeżyczki, w sąsiedztwie istniejących zabudowań, tuż przy publicznej drodze powiatowej. Jest to obszar w większości niezabudowany. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną, pojedyncze działki przeznaczone są z kolei pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych. Studium natomiast przewiduje ten teren do rozwoju funkcji osadniczych: mieszkaniowo – usługowych. Ustalenia przedmiotowego projektu nie są więc sprzeczne z kierunkami rozwoju przewidzianymi w obowiązującym na terenie Gminy Studium.*

Głównym celem projektu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Jeżyce. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, cały obszar wskazany w Studium do rozwoju w granicach obrębu Jeżyce znalazł się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654)* oznacza to, że cały ten obszar zostanie pozbawiony prawa do zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jeżeli w okresie 72 miesięcy od wejścia w życie wspomnianej ustawy nie zostanie uchwalony miejscowy plan, który zezwala w tym miejscu na zabudowę. W tym celu w granicach obszaru wskazanego w Studium do rozwoju został wyznaczony teren najbardziej predysponowany do zabudowy, z racji dostępności komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz sąsiedztwa istniejącej zabudowy wsi. Ten teren został objęty przedmiotową uchwałą w celu zabezpieczenia go przed zakazem zabudowy.

Procedura sporządzenia przedmiotowego projektu planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp*, a także w związku z Uchwałą nr XXXVI.360.2017 Rady Gminy Darłowo, z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu. W terminie wyznaczonym na składanie uwag, wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona, ponieważ dotyczyła ona nieruchomości zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony

środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego projektu planu. W prognozie dokonano również oceny wpływu ustaleń planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Ponad to samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną bez wątpienia na poprawę estetyki i bezpieczeństwa obszaru objętego granicami opracowania projektu planu, co leży w interesie publicznym. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego obszaru. Wzmocnią także atrakcyjność turystyczną gminy, poprzez wyznaczenie dodatkowych obszarów mogących stanowić bazę noclegową.

W par. 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i zasad zabudowy i zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających. Podjęcie uchwały ma na celu również doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z aktualnie obowiązującym studium oraz ochronę obrębu Jeżyce przed całkowitym zakazem zabudowy.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. W par. 4 niniejszej uchwały stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na regulacje odnośnie inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.



NR ZAJĄCZNIKA
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Darłowo
z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DARŁOWO
(uchwałonego Uchwałą nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010r.)



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

	zabudowa mieszkaniowa
	usługi
	usługi z zielenią
	grunty orne
	grunty orne: produkcja wysokointensywna
	użytki zielone
	ogrody/sady
	strefa rozwoju funkcji osadniczych: mieszkaniowo-usługowa
	strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej
	obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (prawdop. wystąpienia 1%)
	linia SN napowietrzna
	stację elektroenergetyczne SN/nn
	tereny występowania surowców mineralnych: udokumentowane wstępne rozpoznanie
	lokalizacje urządzeń centralowych - istn.
	aleje i szpalery drzew
	szlaki piesze i rowerowe pozostałe

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- Oznaczenia ogólne**
 - granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
 - symbol cyfrowy - numer terenu
 - symbol literowy - przeznaczenie terenu
 - wymiar w metrach
- Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**
 - granica strefy B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
 - pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV

4. Przeznaczenie terenu

	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (istniejące siedliska rolnicze)
	teren drogi publicznej klasy zbiorczej (poszerzenie)

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- proponowane linie podziału na działki
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV

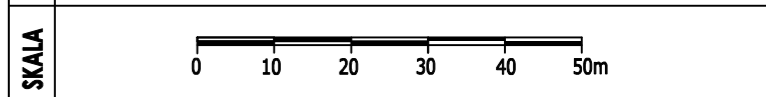
ZAMAWIAJĄCY

Gmina Darłowo
ul. Dąbrowskiego 4
76-150 Darłowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Filip Sokolowski - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Norek - planowanie przestrzenne
mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr inż. Katarzyna Dębowska - prognoza finansowa

ETAP
uchwalenie planu - maj 2019r.



Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 20.02.2019r. do 13.03.2019r. na piśmie w ustalonym terminie tj. 26.03.2019r. w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) wniesiona została jedna uwaga. Dotyczy ona ujęcia w przedmiotowym planie działek nr 325, 316 oraz 141 w celu przeznaczenia ich pod budownictwomieszkańowe lub siedliskowe.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezpodstawna. Nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu i nie odnosi się do nieruchomości zlokalizowanych w granicach projektu planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jeżyce, Gmina Darłowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną, pojedyncze działki przeznaczone są z kolei pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych. W sąsiedztwie części terenów objętych planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zachodzi zatem częściowo konieczność jej rozbudowy w związku z uchwaleniem planu. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi 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.*
2. W związku z ustaleniami na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych gminnych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy 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.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu 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 (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki 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 drogowictwa.

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.

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina 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 2019 r. poz. 506) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI.354.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,53 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1a i 1b do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1a i 1b;
- 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 50% długości lica budynku mieszkalnego jednorodzinne. Linia ta nie dotyczy wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, a także podziemnych części budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi 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, zakład pogrzebowy, tartak;
- 7) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy.

Rozdział 1.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 4 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1 i 2** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01 i 02** oraz symbolem literowym **KDW(p)**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej (poszerzenie).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
 - 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.
3. W granicach terenu **2-MN** budynki z funkcją mieszkalną lokalizować w obowiązującej linii zabudowy kalenicą równoległą do tej linii.
4. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadłą lub równoległą do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
 - b) pól namiotowych i kempingowych,
 - c) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach objętych planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem MN pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1800m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 25m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 6.

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

§ 13.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogę publiczną powiatową oraz drogę publiczną gminną, bezpośrednio graniczące z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 50;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 15.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
 3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
 4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
 6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi przydomowymi oczyszczalniami ścieków;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki jedynie do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
 7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
 8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
 9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 17.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 18.

Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 14.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 19.

Dla terenu **2-MN** (o powierzchni ok. 1,05ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

- 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 14.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20.

Dla terenów **01-KDW(p)**, **02-KDW(p)** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej (poszerzenie).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 21.

1. Traci moc Uchwała Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia 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 Kopa: 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną (symbol RO-1), a także pod tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej (symbol MUR).*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo działki znajdują się w strefie rozwoju funkcji osadniczej: mieszkaniowej oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu nie są sprzeczne ze Studium.

W związku ze zmianą regulacji dotyczących lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa względem istniejących w Gminie elektrowni wiatrowych, obszar ten zgodnie z art. 4 *Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654)* zostanie pozbawiony możliwości zabudowy ww. budynkami jeśli obowiązujący plan miejscowy nie zostanie zmieniony. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za konieczne. Celem opracowania projektu planu jest zatem ochrona obszaru objętego planem przed jego wyłączeniem spod zabudowy.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506*) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXXVI.354.2017 Rady Gminy Darłowo, z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo.*

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W ramach wyłożenia do planu nie została złożona żadna uwaga.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (art. 6 – 10 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko pozytywnie zaopiniowały przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Ponadto samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 upizp), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 18 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i zasad zabudowy i zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających. Podjęcie uchwały ma na celu również doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z aktualnie obowiązującym studium.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. W par. 4 niniejszej uchwały stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na regulacje odnośnie inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBREBU KOWALEWICE, GMINA DARŁOWO

SKALA 1:1000
















WYPISEK ZE STUDIUM UMIĘSLIKOWNIAJĄCEJ KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO

Podstawowego Uchwały nr 200/VI/2014 Sejmiku Gminy Darłowo
Gminy Darłowo, z dnia 30 listopada 2014 roku



 granica obszaru objętego planem

ODMARCZENIA ŚNIADKAMI:

-  zabudowa mieszkalna
-  użytki rolne
-  teren o znaczeniu historycznym, kulturowym, przyrodniczym lub krajoznawczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu ekologicznym
-  teren o znaczeniu rekreacyjnym
-  teren o znaczeniu sportowym i rekreacyjnym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym
-  teren o znaczeniu przyrodniczym



WIZUALIZACJA
Zobaczyć i zobaczyć
do Uchwały nr ...
Rady Gminy Darłowo
z dnia ...

ODMARCZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI ORIENTACYJNYMI PLANU

1. Odmarczenia ogólne

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające linie o różnym przeznaczeniu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

2. Odmarczenia określające warunki, zasady i standardy
budowlanego zadawczy i zagospodarowania terenu

 nieprzeznaczona dla zabudowy

1. Przeznaczenie terenu

 MN teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

ODMARCZENIA PLANU

ZAMAWIAJĄCY



BIURO PROJEKTYWY



mgr inż. Sławomir - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Rz.41 z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3)
mgr Adam Łyczkowski-Schwarz - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Rz.41 z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3)
mgr inż. Aleksandra Dąbrowska - planowanie przestrzenne
mgr Renata Bykowska - prognoza oddziaływania na
środowisko
mgr inż. Joanna Prosz - program służebny historyczny

STAN

uczestnictwa planu - 17% 2019 %.

SKALA



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU KOWALEWICE, GMINA DARŁOWO

SKALA 1:0000

NR ZAŁĄCZNIKA
Załącznik nr 1E
do Uchwały Nr/.....
Rady Gminy Darłowo
z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO
(uchwała Rady nr XXVIII/553/2010 Rady
Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku)



WYRYS ZE STUDIUM



granicz obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- granicząca obszar objętego planem
- zabudowa mieszkaniowa
- strefa rozwoju funkcji osiedlowych: mieszkaniowa
- grunty orne
- użytki zielone
- zabudowa usługowa, mieszkaniowa z usługami
- obszar lokalizacji zespołów elektroenergetycznych wraz ze strefą oddziaływania
- linie kolejowe
- linie kolejowe

OZNACZENIA OGÓLNE, BEZDŁUGI, USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenie ogólne
 - granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - linie rozgraniczające zabudowę
 - symboli cyfrowy - numer terenu
 - symboli literowy - przeznaczenie terenu
 - wymiar w metrach
 2. Oznaczenie określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - oznaczająca linię zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 3. Przeznaczenie terenu
 - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KDW(p) - teren drogi wewnętrznej (poszerzenie)
- II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- proponowane podchody do dróg



Gmina Darłowo
ul. Dąbrowskiego 4
76-150 Darłowo



mgr Filip Sokółowski - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm., art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łęczyńska-Sokolowska - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm., art. 5 pkt 3/
mgr Inż. Katarzyna Dębowska - planowanie przestrzenne
mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Inż. Joanna Nowak - prognoza skutków finansowych

uchwalenie planu - mój 2019r.



SKALA ETAP

Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kowalewice, Gmina Darłowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną (symbol RO-1), a także pod tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej (symbol MUR). W sąsiedztwie obszaru przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Komunikacja poszczególnych terenów wyznaczonych w planie będzie odbywała się za pośrednictwem dróg istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie planu. W związku z powyższym zagospodarowanie terenów w granicach przedmiotowego planu nie będzie wymagało realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej czy komunikacji, których finansowanie należy do zadań własnych Gminy.*

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI.356.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 2,19 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami

rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi 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 mechaniczny pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 6) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu,
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki elewacji oraz dachów w nowych budynkach, tj:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
 - 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
2. W budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych oraz jednakowe pokrycie i kolorystykę dachów, a także jednakową kolorystykę elewacji frontowych.
3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
 - b) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
 - 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane jest chronione siedlisko przyrodnicze 9110 – kwaśna buczyna niżowa, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 950m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15% lub zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 6.

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

§ 14.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz projektowanej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 01-KDD;
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla lokali usługowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 50;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 16.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło całego obszaru planu z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki jedynie do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 19.

Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,58 ha) i **2-MN** (o powierzchni ok. 1,31 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 950 m² z tolerancją do 10%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20.

Dla terenów **01-KDD** i **02-KDD**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 21.

Dla terenu **03-KDW**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 22.

1. 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zachodniej części obrębu Nowy Jarosław, w sąsiedztwie istniejących zabudowań, wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Jest to obszar w większości niezabudowany. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną, ale także pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych oraz zabudowę rekreacyjną. Studium natomiast przewiduje ten teren do rozwoju funkcji osadniczych: mieszkaniowych. Ustalenia przedmiotowego projektu nie są więc sprzeczne z kierunkami rozwoju przewidzianymi w obowiązującym na terenie Gminy Studium.*

Głównym celem planu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Nowy Jarosław. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, cały obszar wskazany w Studium do rozwoju w granicach obrębu Nowy Jarosław znalazł się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654)* oznacza to, że cały ten obszar zostanie pozbawiony prawa do zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jeżeli w okresie 72 miesięcy od wejścia w życie wspomnianej ustawy nie zostanie uchwalony miejscowy plan, który zezwala w tym miejscu na zabudowę. W tym celu w granicach obszaru wskazanego w Studium do rozwoju został wyznaczony teren najbardziej predysponowany do zabudowy, z racji dostępności komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz sąsiedztwa istniejącej zabudowy wsi. Ten teren został objęty przedmiotową uchwałą w celu zabezpieczenia go przed zakazem zabudowy.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp*, a także w związku z Uchwałą nr XXXVI.356.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego projektu planu. W prognozie dokonano również oceny wpływu ustaleń planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów istniejących dróg publicznych ustalono stawkę 0, ponieważ w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu nie zmieni się przeznaczenie tych terenów i nie wzrośnie ich wartość.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Ponad to samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną bez wątpienia na poprawę estetyki i bezpieczeństwa obszaru objętego granicami opracowania projektu planu, co leży w interesie publicznym. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego obszaru.

W par. 17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i zasad zabudowy i zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez zmianę funkcji i parametrów zabudowy. Podjęcie uchwały ma na celu również doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z aktualnie obowiązującym studium oraz ochronę obrębu Nowy Jarosław przed zakazem zabudowy.

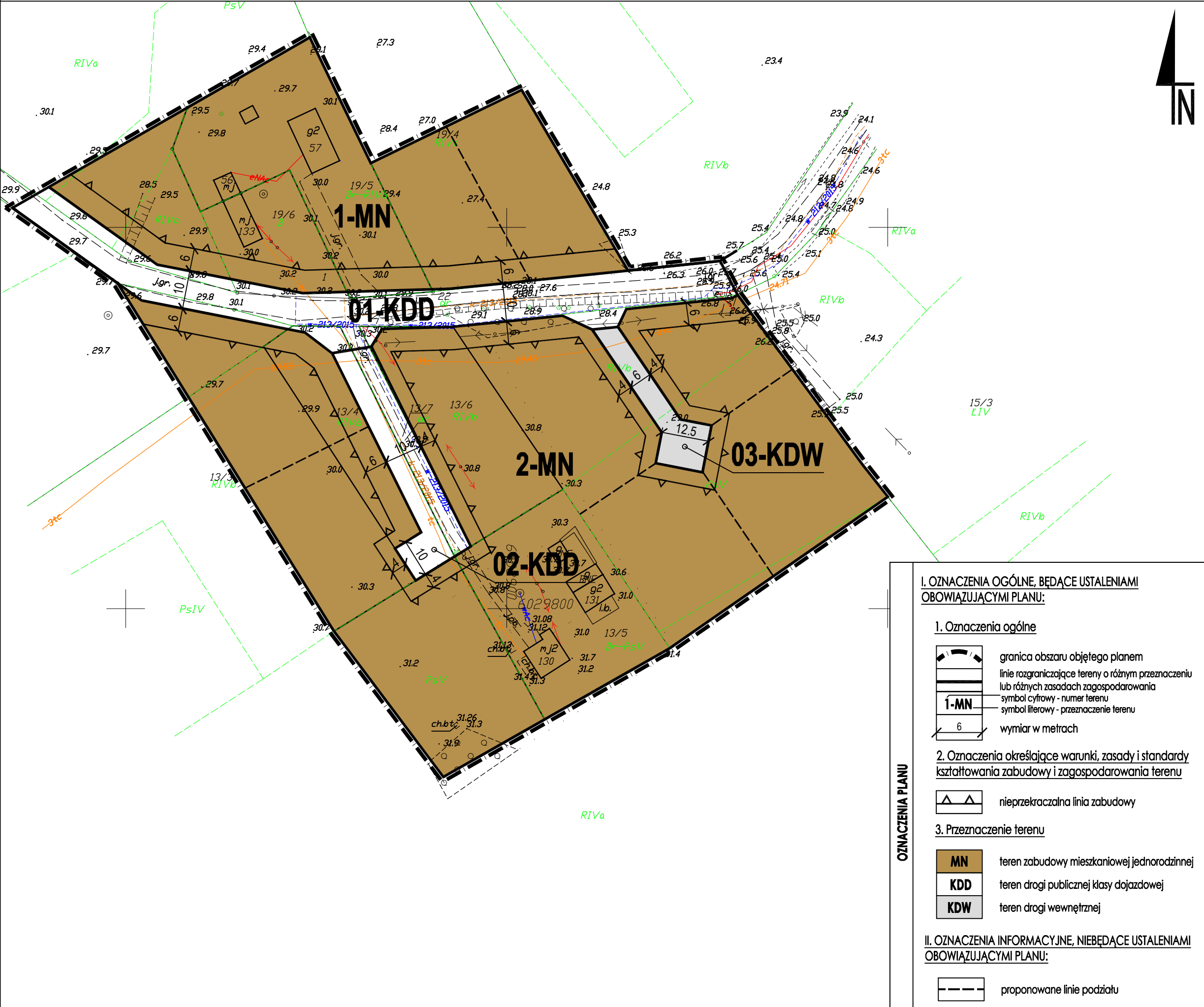
Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. W par. 4 niniejszej uchwały stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na regulacje odnośnie inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBREBU NOWY JAROSŁAW, GMINA DARŁOWO SKALA 1:1000

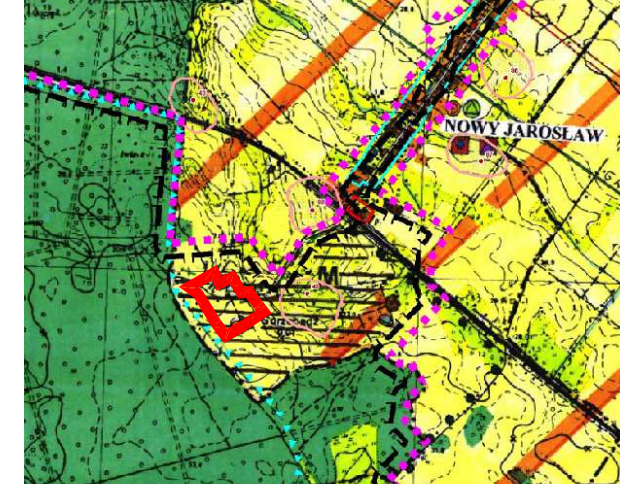
NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Darłowo
z dnia



WYRYS ZE STUDIUM WRAZ Z OZNACZENIAMI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO (uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo,



- granica obszaru objętego planem
- OZNACZENIA STUDIUM:**
- zabudowa mieszkaniowa
- grunty orme: produkcja wysokointensywna
- użytki zielone
- ogrody/sady
- lasy produkcyjne
- strefa rozwoju funkcji osadniczych: mieszkaniowa
- granica strefy w II częściowej ochrony konserwatorskiej
- stan. archeologicznych
- stanowisko archeologiczne
- granica obszaru kulturowego "kraina w kratkę"
- szlaki piesze i rowerowe pozostałe

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Darłowo
ul. Dąbrowskiego 4
76-150 Darłowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

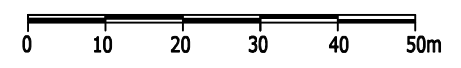
FABRYKA PRZESTRZENI

mgr Filip Sokołowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Katarzyna Dębowska - planowanie przestrzenne
inż. Paulina Dąbrowska - planowanie przestrzenne
mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr inż. Joanna Norek - prognoza skutków finansowych

ETAP

uchwalenie planu - maj 2019r.

SKALA



I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- 1. Oznaczenia ogólne**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol cyfrowy - numer terenu
 - symbol literowy - przeznaczenie terenu
 - wymiar w metrach

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy

3. Przeznaczenie terenu

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD** teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW** teren drogi wewnętrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- proponowane linie podziału

OZNACZENIA PLANU

Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowy Jarosław, Gmina Darłowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku.* Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną, ale także pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych oraz zabudowę rekreacyjną. W sąsiedztwie obszarunie występują sieci infrastruktury technicznej. Zachodzi zatem konieczność jej rozbudowy w związku z uchwaleniem planu. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi 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.
2. W związku z ustaleniami na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych gminnych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy 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.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu 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 (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki 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 drogowictwa.

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.

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI.357.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1a, 1b do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1a i 1b;
- 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynkach z funkcją mieszkalną** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne przeznaczone w części pod działalność usługową;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi 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 mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 7) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 8) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 1.
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 3 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym od **1** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDD(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie).

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
 - 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.
3. W granicach terenu **1-MN,U** wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki występuje.
4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
 - b) pól namiotowych i kempingowych,
 - c) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach objętych planem ustala się obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć wskazanych w obowiązujących przepisach jako mogące potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykroczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

Planem wyznacza się granice strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 10/23-70 oraz nr AZP 10/23-71, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń 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 w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 1-MN,U: 1000m²,
 - b) dla terenu 2-U: 1500m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

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

§ 14.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z publicznej drogi powiatowej oraz z wewnętrznej drogi gminnej graniczącej z terenem, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez publiczną drogę powiatową oraz wewnętrzną drogę gminną, bezpośrednio graniczącą z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla budynków usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych,
 - c) dla budynków usługowych o funkcji turystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 50;

- 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 16.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 19.

Dla terenu: **1-MN,U** (o powierzchni ok. 1,70 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług turystycznych. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,9;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego: stanowiska nr AZP 10/23-71, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20.

Dla terenu: **2-U** (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług turystycznych. Dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego dla właściciela budynku o powierzchni nie większej niż 100m².
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: do 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego: stanowiska nr AZP 10/23-70, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenu **01-KDD(p)**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie);
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu,
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 22.

1. 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159,2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1* przyjętego *Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0.75 (symbol MU-1), zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną (symbol MUR) oraz pod produkcję rolną (symbol RO-1).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz przemysłowej, składowej i usługowej. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

W związku ze zmianą regulacji dotyczących lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa względem istniejących w Gminie elektrowni wiatrowych, obszar ten zgodnie z art. 4 *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654)* zostanie pozbawiony możliwości zabudowy ww. budynkami jeśli obowiązujący plan miejscowy nie zostanie zmieniony. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za konieczne.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków zagospodarowania działek i parametrów zabudowy dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo*” prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXVI.357.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo.*

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Granice planu obejmują głównie prywatne nieruchomości przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, zabudowę usługową oraz poszerzenie drogi publicznej powiatowej, w związku z tym plan nie ustala wymogów

wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Ponad to samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 18 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

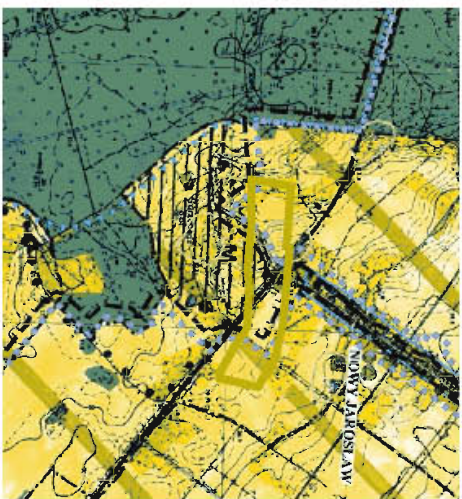
Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XXXVI/491/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 26 października 2010r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

OZNACZENIA STUDIUM:

	granica obszaru objętego planem
	zabudowa mieszkaniowa
	strefa rozwoju funkcji osiedlnych: mieszkaniowo-usługowa
	gurny ome
	użytki zielone
	ogrody/iskady
	strefy ulokowanego zasłaniania wód
	granica strefy III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stan. archeologicznych
	stanowisko archeologiczne
	strefa B' pośredniej ochrony konserwatorskiej
	tereny występowania surowców mineralnych:
	udokumentowane węglane rozpadnie
	tereny występowania surowców mineralnych:
	prognozowane
	tereny dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
	szlaki piesze i rowerowe pozostałe
	projekowany garaż dlaq WC DN 150 Słonów - Jezyczki - Darłowo wraz ze stacją redukcjiq w Jezyczkach

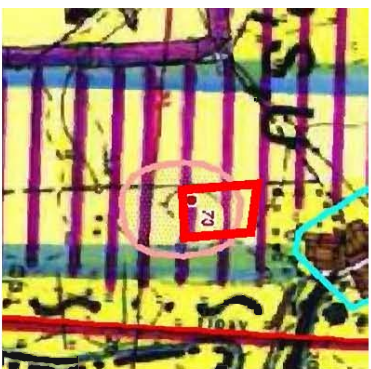


SKALA	ETAP	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	ZAMAWIAJĄCY	OZNACZENIA PLANU																						
0 10 20 30 40 50m	uchwalenie planu - maj 2019 r.	 mgr Filip Sokolowski - główny projektant, uprzednio projektant w planowaniu przestrzennym /DZ.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/; mgr Anna Łęcka-Sokolowska - główny projektant, uprzednio projektant w planowaniu przestrzennym /DZ.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/; mgr Izabela Kucharska - planowanie przestrzenne mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko mgr Izabela Norek - prognoza skutków finansowych	 Gmina Darłowo ul. Dąbrowskiego 4 76-150 Darłowo	<p>OZNACZENIA OGÓLNE: BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</p> <p>1. Oznaczenia ogólne</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>granica obszaru objętego planem</td> </tr> <tr> <td></td> <td>linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu</td> </tr> <tr> <td></td> <td>lub różnych zasadach zagospodarowania</td> </tr> <tr> <td></td> <td>symbol cyfrowy - numer terenu</td> </tr> <tr> <td></td> <td>symbol literowy - przeznaczenie terenu</td> </tr> <tr> <td></td> <td>wyriklar w metrach</td> </tr> </table> <p>2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krójobrazów kulturowych oraz obdy kultury współczesnej</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>granica strefy III ograniczonej ochrony konserwatorskiej</td> </tr> <tr> <td></td> <td>stanowisk archeologicznych</td> </tr> </table> <p>3. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>nieprzekraczalna linia zabudowy</td> </tr> </table> <p>4. Przeznaczenie terenu</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i usługowej</td> </tr> <tr> <td></td> <td>teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie)</td> </tr> </table>		granica obszaru objętego planem		linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu		lub różnych zasadach zagospodarowania		symbol cyfrowy - numer terenu		symbol literowy - przeznaczenie terenu		wyriklar w metrach		granica strefy III ograniczonej ochrony konserwatorskiej		stanowisk archeologicznych		nieprzekraczalna linia zabudowy		teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i usługowej		teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie)
	granica obszaru objętego planem																									
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu																									
	lub różnych zasadach zagospodarowania																									
	symbol cyfrowy - numer terenu																									
	symbol literowy - przeznaczenie terenu																									
	wyriklar w metrach																									
	granica strefy III ograniczonej ochrony konserwatorskiej																									
	stanowisk archeologicznych																									
	nieprzekraczalna linia zabudowy																									
	teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i usługowej																									
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie)																									

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU RUSKO, GMINA DARŁOWO

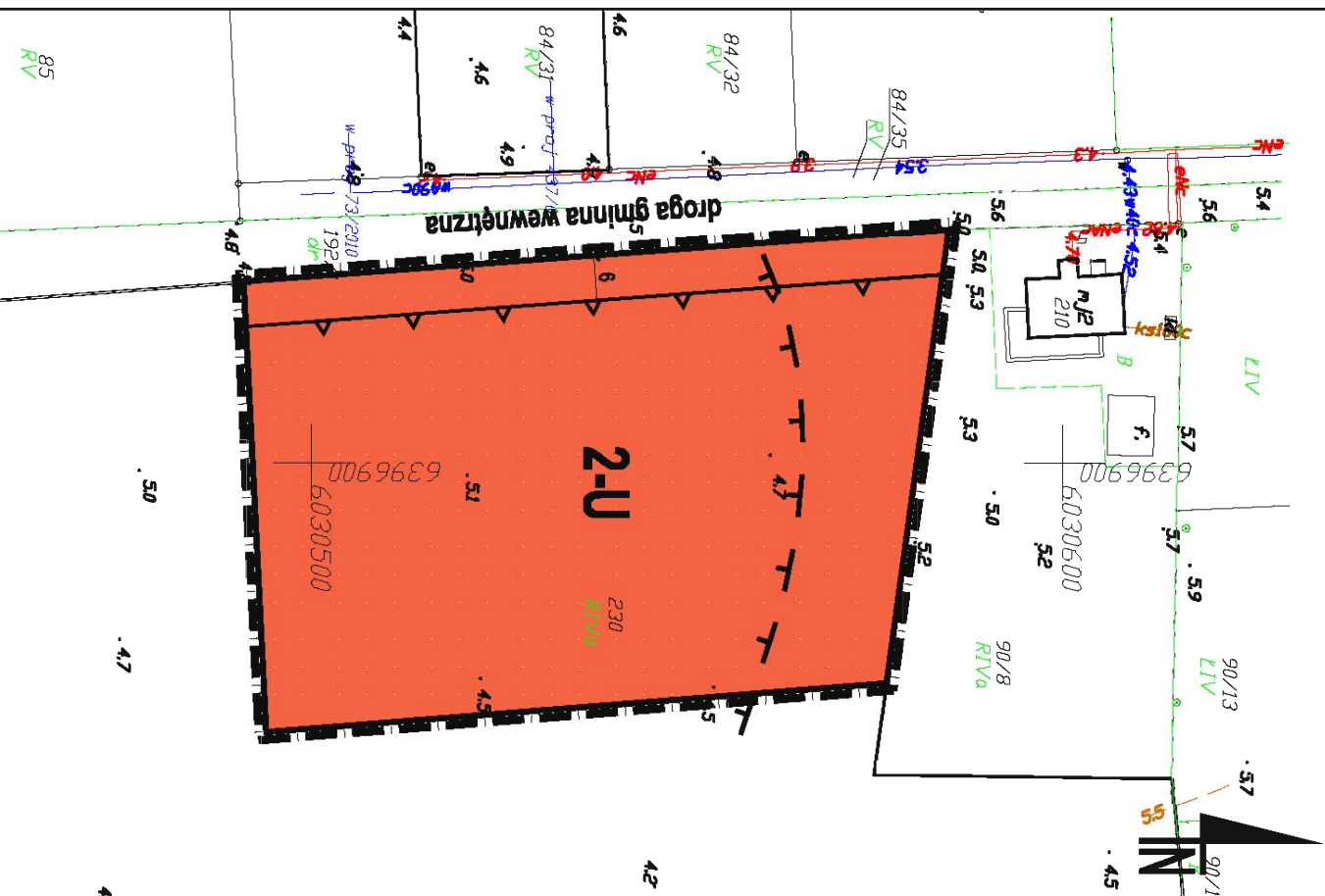
SKALA 1:1000

WYRS JE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO
(uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku)



OZNACZENIA STUDIUM:

	granica obszaru objętego planem
	zabudowa mieszkaniowa
	produkcja rolnicza
	użytki zielone
	strefa rozwoju funkcji: przemysłowej, składowej, usługowej
	strefy układowego zasilania wód
	granice strefy w II częściowej ochrony konserwatorskiej ston, archeologicznej
	statorwisko archeologiczne
	strefa "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej
	tereny dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
	linia SN napowietrzna
	stacje elektroenergetyczne SN/m



NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1b
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Darłowo
z dnia

OZNACZENIA OGÓLNE, BEZDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANI:

1. Oznaczenia ogólne

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	linia różnicząca strefy zagospodarowania
	symbol ciotkowy - numer terenu
	symbol litrowy - przeznaczenie terenu
	wymiary w metrach

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

	granica strefy IIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej statorwisk archeologicznych
--	---

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

	nieprzekraczalna linia zabudowy
--	---------------------------------

4. Przeznaczenie terenu

	teren zabudowy usługowej
--	--------------------------

OZNACZENIA PLANU

ZAMAWIAJĄCY



Gmina Darłowo
ul. Dąbrowskiego 4
76-150 Darłowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY



FABRYKA PRZESTRZENI
mgr Filip Sokółowski - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm., art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska Sokółowska - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm., art. 5 pkt 3/
mgr inż. Katarzyna Dębowska - planowanie przestrzenne
mgr Paulina Szymoniak - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr inż. Joanna Norek - prognoza skutków finansowych

ETAP

uchwalenie planu - maj 2019 r.

SKALA



Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rusko, Gmina Darłowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z ustaleniami tego planu część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0.75 (symbol MU-1), zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną (symbol MUR) oraz pod produkcję rolną (symbol RO-1). Większość terenu objętego planem znajduje się w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej. Niemniej jednak dla terenu 2-U zachodzi konieczność jej rozbudowy w związku z uchwaleniem planu. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi 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.

2. W związku z ustaleniami na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych gminnych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy 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.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu 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 (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki 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.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Słowino - Słowinko, Gmina 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI.364.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino - Słowinko, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino - Słowinko, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino Słowinko, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 4,46 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący 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.

§ 3.

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynkach z funkcją mieszkalną** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne przeznaczone w części pod działalność usługową;
- 3) **historycznej zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, oznaczone na rysunku planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi 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 mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 9) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linie zabudowy;

- 6) granica strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu.

Rozdział 1.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 12 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **5** do **7** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **03** oraz symbolem literowym **KDL(p)**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie);
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDD** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **05** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połąci dachu w budynkach mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połąci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
 - 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
 - 4) ustaleń zawartych w pkt 1-3 nie stosuje się dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują zasady określone w § 11.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem terenów **RM**, należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.
3. W granicach planu budynki z funkcją mieszkalną lokalizować równolegle do frontu działki lub do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
 - b) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
 - 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojazdu lub dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć wskazanych w obowiązujących przepisach jako mogące potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 8) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.);
- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami drewnianymi, ryglowymi, elewacjami z cegły licowej, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, herby, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien;
- 4) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy;
- 5) nakaz stosowania i odtwarzania kolorystyki i materiału elewacji historycznej zabudowy;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 7) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest po uzyskaniu zgody na rozbiórkę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 8) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków gospodarczych na funkcję agroturystyczną.

§ 12.

Planem wyznacza się granice strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 11-24/22, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń 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 w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §11 oraz §12 niniejszej uchwały.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 oraz § 12 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu od 1-MN do 3-MN: 1000 m²,
 - b) dla terenu 4-MN: 1200 m²,
 - c) dla terenów 5-RM, 6-RM, 7-RM: zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

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

§ 15.

1. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz projektowanej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca droga powiatowa bezpośrednio granicząca z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla budynków usługowych o funkcji turystycznej w tym agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu,

która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 17.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu budowy sieci wodociągowej. Po jej budowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło całego obszaru planu z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne zbiorniki na ścieki jedynie do czasu budowy kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.
4. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 20.

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,58 ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,96 ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów **1-MN, 2-MN, 3-MN**: 1000 m²,
 - b) dla terenu **4-MN**: 1200 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących budynków w liniach istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 2 i 3.
4. W granicach terenu 3-MN zlokalizowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują ustalenia określone w § 11.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

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

§ 21.

Dla terenów: **5-RM** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **6-RM** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **7-RM** (o powierzchni ok. 0,47 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 2 i 3;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 1 do 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 10m,
 - c) dla budynków garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) część terenu **7-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: stan. AZP 11-24/22, w której obowiązują ustalenia określone w § 12.
 - 2) w granicach terenów **6-RM**, **7-RM** zlokalizowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenów **01-KDL(p)**, **02-KDL(p)**, **03-KDL(p)**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie).
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) rodzaj nawierzchni: jak w części podlegającej poszerzeniu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 23.

Dla terenu **02-KDD**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 24.

Dla terenu **03-KDW**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 25.

1. 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino - Słowinko, Gmina Darłowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159,2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1* przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 r. Zgodnie z ustaleniami tego planu część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0.75 (symbol MUR), a część pod produkcję rolną (symbol RO-1).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w strefie rozwoju funkcji osadniczych: rezydencyjna, letniskowa. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

W związku ze zmianą regulacji dotyczących lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa względem istniejących w Gminie elektrowni wiatrowych, obszar ten zgodnie z art. 4 Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) zostanie pozbawiony możliwości zabudowy ww. budynkami jeśli obowiązujący plan miejscowy nie zostanie zmieniony. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za konieczne.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków zagospodarowania działek i parametrów zabudowy dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino – Słowinko, Gmina Darłowo*” prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr XXXVI.364.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino – Słowinko, Gmina Darłowo.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Granice planu obejmują zarówno publiczne, jak i prywatne nieruchomości przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, drogę publiczną klasy lokalnej (poszerzenie), drogę publiczną klasy dojazdowej oraz drogę wewnętrzną. W związku z tym plan nie ustala wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na

zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenu istniejącej drogi publicznej ustalono stawkę 0, ponieważ w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu nie zmieni się przeznaczenie tego terenów i nie wzrośnie jego wartość.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski o zmianę zasad zagospodarowania przedmiotowych działek.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

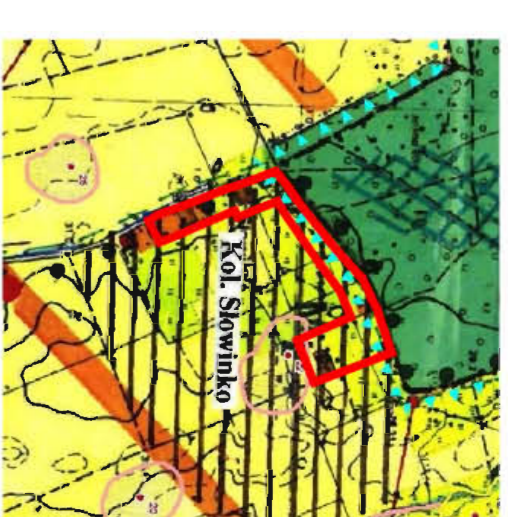
Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. W par. 4 niniejszej uchwały stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na regulacje odnośnie inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Darłowie
z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UMARSKINOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DARŁOWO
(uchwała nr XXVII/1532/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 11 listopada 2010 r.)



WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA STUDIUM:

granicza obszaru objętego planem

- zabudowa mieszkalna
- strefa noweli, lokalizacja obiektów rekreacyjno-widokowa
- zabudowa mieszkalna, mieszkalna z usługami
- gminy oraz produkcja wysokointensywna
- użytki rolne
- lasy produkcyjne
- drzewostany rolnicze
- stowiska archeologiczne
- granica strefy w II ograniczonej ochronie konserwatorskiej strefy archeologicznych
- granica obszaru kulturowego "tereno w terenie"
- szlaki piesze i rowerowe
- linie Sił napowietrznych
- stacje elektroenergetyczne Siłm

OZNACZENIA OGÓLNE: BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI PLANU:

I. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania
- symboli oznaczeń - numer terenu
- symboli terenów - przeznaczenie terenu
- wyznaczniki w miejscach

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedziczą kulturowego i zabytków, w tym korytarzów kulturowych oraz obszar kultury współczesnej

- granica strefy IIIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej obiektów archeologicznych
- obskry ujęte w Gminnej Encyklopedii Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie uchwały planu

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

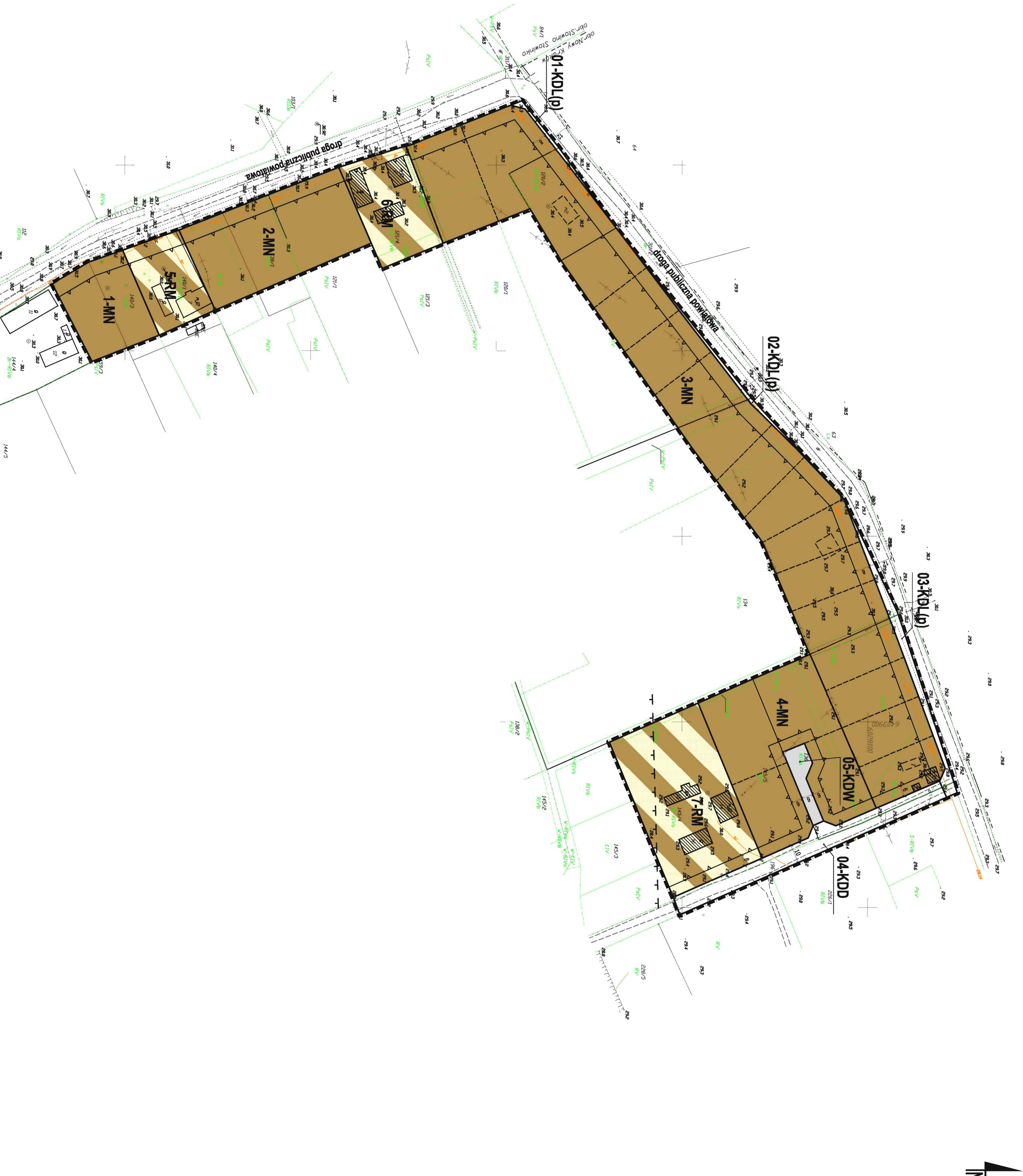
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia podziobu

4. Przeznaczenie terenu

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- tereny dróg publicznych (kasy lokalnej (poszerzenie)
- tereny dróg publicznych (kasy dojazdowej)
- tereny dróg wewnętrznych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE: NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI PLANU:

- propozycyjne linie podziobu



<p>SKALA</p>	<p>ETAP</p> <p>uchwalenie planu - maj 2019 r.</p>	<p>ZESPÓŁ PROJEKTOWY</p> <p>FABRYKA PRZESTRZENI</p> <p>mgr inż. Katarzyna Dębowska - planowanie przestrzenne</p> <p>mgr Marek Łachowski - planowanie przestrzenne</p> <p>mgr Radosław Sytkowski - program oddziaływania na środowisko</p> <p>mgr inż. Joanna Nitek - program szlaków finansowych</p>	<p>ZAMAWIAJĄCY</p> <p>Gmina Darłowo</p> <p>ul. Dobrowskiego 4</p> <p>74-150 Darłowo</p>
--------------	---	--	---

Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino - Słowinko, Gmina Darłowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Słowino - Słowinko, Gmina Darłowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z ustaleniami tego planu część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0.75 (symbol MUR), a część pod produkcję rolną (symbol RO-1). W sąsiedztwie obszarunie występują sieci infrastruktury technicznej. Zachodzi zatem konieczność jej rozbudowy w związku z uchwaleniem planu. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi 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.*
2. W związku z ustaleniami na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych gminnych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy 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.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu 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 (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki 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.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI.352.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,26 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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 gospodarstwa rolnego;
- 2) **budynkach z funkcją mieszkalną** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne przeznaczone w części pod działalność usługową;
- 3) **historycznej zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, oznaczone na rysunku planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi 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 mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 9) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **02** i **03** oraz symbolem literowym **KDW(p)**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny drogi wewnętrznej (poszerzenie).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj:

- 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
- 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
- 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
- 4) ustaleń zawartych w pkt 1-3 nie stosuje się dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują zasady określone w § 11.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem terenów **RM**, należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.

3. W granicach planu budynki z funkcją mieszkalną lokalizować równoległe do frontu działki lub do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:

- a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
- b) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć wskazanych w obowiązujących przepisach jako mogące potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.);

- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami drewnianymi, ryglowymi, elewacjami z cegły licowej, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, herby, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien;
- 4) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy;
- 5) nakaz stosowania i odtwarzania kolorystyki i materiału elewacji historycznej zabudowy;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 7) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest po uzyskaniu zgody na rozbiórkę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 8) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków gospodarczych na funkcję agroturystyczną.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją do 10%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

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

§ 14.

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz z projektowanej drogi wewnętrznej i projektowanych dróg wewnętrznych (poszerzenie), zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez projektowaną drogę wewnętrzną 01-KDW oraz istniejące drogi gminne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla budynków o funkcji agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 16.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p. poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć, wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodoonośnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 19.

Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 0,74 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków z funkcją mieszkalną: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków z funkcją mieszkalną: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20.

Dla terenu **2-RM** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 i 3;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 1 do 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 10m,

- c) dla budynków garażowych: do 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących budynków w liniach istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 2 i 3.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenu **01-KDW** (o powierzchni ok. 0,13 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 22.

Dla terenów **02-KDW(p)** (o powierzchni ok. 0,01 ha) i **02-KDW(p)** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej (poszerzenie).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 23.

1. 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159,2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1* przyjętego *Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0.75 (symbol MU-1), a część pod produkcję rolną (symbol RO-1).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowych. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

W związku ze zmianą regulacji dotyczących lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa względem istniejących w Gminie elektrowni wiatrowych, obszar ten zgodnie z art. 4 *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654)* zostanie pozbawiony możliwości zabudowy ww. budynkami jeśli obowiązujący plan miejscowy nie zostanie zmieniony. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za konieczne.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków zagospodarowania działek i parametrów zabudowy dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo*” prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXVI.352.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo.*

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Granice planu obejmują tylko i wyłącznie prywatne nieruchomości przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz drogi wewnętrzne, w związku z tym plan nie ustala wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na

środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Właściciel nieruchomości złożył wnioski o zmianę zasad zagospodarowania przedmiotowych działek.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

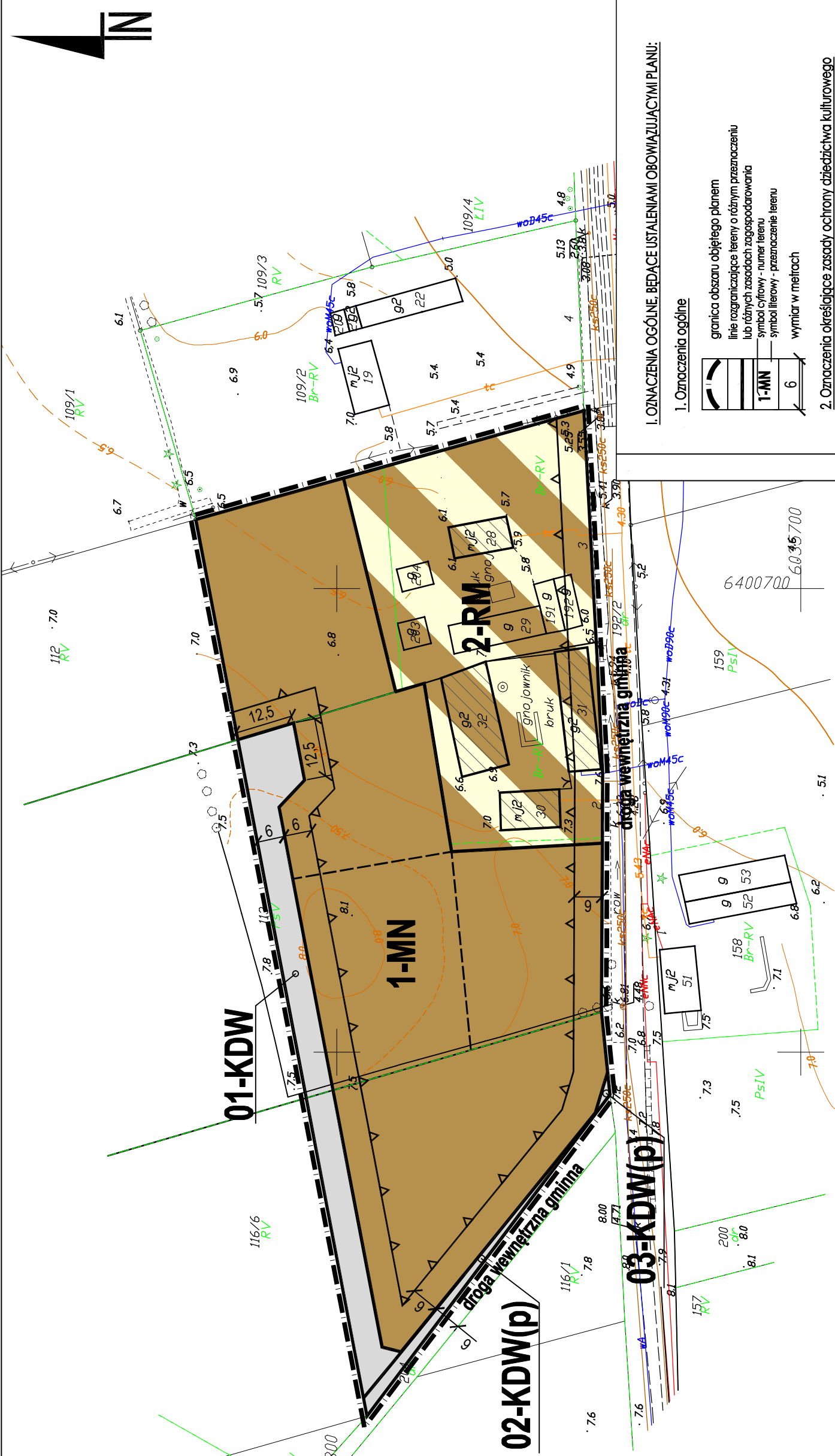
Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. W par. 4 niniejszej uchwały stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na regulacje odnośnie inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 112, 113, 116/6, W OBRĘBIE ZAKRZEWO, GMINA DARŁOWO

SKALA 1:1000



OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE. BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- symbol cyfrowy - numer terenu
- symbol literowy - przeznaczenie terenu
- wymiar w metrach

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

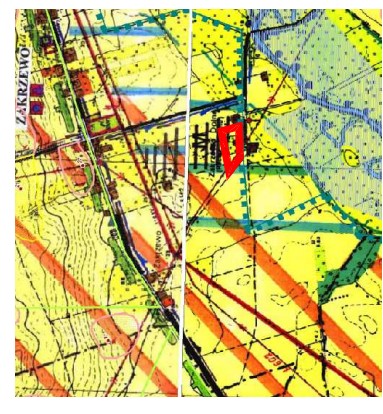
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- teren dróg wewnętrznej
- teren dróg wewnętrznej (poszerzenie)

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- proponowane linie podziału na działki

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/.....
Rady Gminy Darłowo
z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DARŁOWO
(uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 r.)



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- zabudowa mieszkaniowa
- użytki zielone
- grunty orne
- strefa rozwoju funkcji osiedlczych: mieszkaniowa
- obszar Natura 2000 (Dolina Wierzy i Studnicy PU-P20038)
- korytarze ekologiczne
- obszar narazony na niebezpieczeństwo powodzi (prawdop. wystąpienia 1%)
- linia SN napowietrzna
- stacja elektroenergetyczne SN/mn
- strefy utatwionego zasilenia wód

Gmina Darłowo
ul. Dąbrowskiego 4
76-150 Darłowo

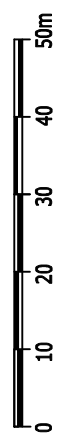
mgr Filip Sokółowski - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

inż. Paulina Dąbrowska - planowanie przestrzenne
mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Joanna Norek - prognoza skutków finansowych

uchwalenie planu - maj 2019r.



NR ZAŁĄCZNIKA

WYRYS ZE STUDIUM WRAZ Z OZNACZENIAMI

ZAMAWIAJĄCY

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

ETAP

SKALA

Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr ewid. 112, 113, 116/6, w obrębie Zakrzewo, Gmina Darłowo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z ustaleniami tego planu część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0.75 (symbol MU-1), a część pod produkcję rolną (symbol RO-1). W sąsiedztwie obszaru przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu nie będzie się wiązało z koniecznością jej rozbudowy. Komunikacja poszczególnych terenów wyznaczonych w planie będzie odbywała się za pośrednictwem dróg istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie planu. W związku z powyższym zagospodarowania terenów w granicach przedmiotowego planu nie będzie wymagało realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej czy komunikacji, których finansowanie należy do zadań własnych Gminy.*

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI.363.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo, Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 6,31 ha, którego granice określono na załączniku do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach gospodarstwa rolnego;
- 2) **historycznej zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 6.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu.

Rozdział 1.

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje 16 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **1** do **6** oraz symbolem literowym **MN,UT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki);

- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **7** do **9** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym **01 i 02** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **03** do **06** oraz symbolem literowym **KDD(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie);
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **07** oraz symbolem **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj:
 - 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
 - 3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
 - 4) ustaleń zawartych w pkt 1-3 nie stosuje się dla obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 11.
2. W budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem terenów RM, należy zachować jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych oraz jednakowe pokrycie i kolorystykę dachów, a także jednakowe pokrycie i kolorystykę elewacji frontowych.
3. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
 - b) pól namiotowych i kempingowych,
 - c) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9.

1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:
 - 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,UT** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 9) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 10) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych (z wyjątkiem drzew i krzewów do lat 20 niestanowiących siedlisk przyrodniczych, a także drzew i krzewów stanowiących źródło gradacji szkodliwych owadów), przydrożnych i nadwodnych (zadrzewienia rosnące wzdłuż rowów), jeżeli nie wynika to z zapewnienia potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego a także budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych z wyjątkiem usuwania drzew lub krzewów należących do gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.);

- 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły licowej, z elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, herby, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 3) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien;
- 4) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy;
- 5) nakaz stosowania i odtwarzania kolorystyki i materiału elewacji historycznej zabudowy;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 7) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest po uzyskaniu zgody na rozbiórkę wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 8) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków gospodarczych na funkcję agroturystyczną.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.
3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją do 15%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 8.

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

§ 15.

1. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych granic, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają publiczne i wewnętrzne drogi gminne, zgodnie z rysunkiem planu;
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla budynków usługowych o funkcji turystycznej w tym agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny;
 - 1) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 2) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 50;
 - 4) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 17.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki jedynie do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.
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 oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

§ 20.

Dla terenów **1-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,55 ha) i **2-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,04 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi turystyki). W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,06;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenów: **3-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,08 ha), **4-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,47 ha), **5-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,20 ha) oraz **6-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi turystyki). W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,06;
 - 5) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenów: **7-RM** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **8-RM** (o powierzchni ok. 0,18 ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 i 3;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 1 do 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 10m,
 - c) dla budynków garażowych: do 6m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. W granicach terenu **8-RM** zlokalizowany jest obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, oznaczony na rysunku planu, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23.

Dla terenu: **9-RM** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 1 do 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: od 7m do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 6m do 10m,
 - c) dla budynków garażowych: od 4m do 6m,
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24.

Dla terenów: **01-KDD** i **02-KDD**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 25.

Dla terenów: **03-KDD(p)**, **04-KDD(p)**, **05-KDD(p)**, **06-KDD(p)** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie).
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

§ 26.

Dla terenu **07-KDW**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 27.

1. 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, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.*

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

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Darłowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest pomiędzy zabudową wsi Gleźnowo i Gleźnowko, a zachodnią granicą Gminy Darłowo, w sąsiedztwie istniejących zabudowań, wzdłuż istniejących dróg gminnych. Jest to obszar w większości niezabudowany. Jedyne zabudowania stanowią istniejące siedliska rolnicze. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną oraz łąki i pastwiska (dotyczy to szczególnie terenu południowego). Pojedyncze działki przeznaczone są z kolei pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych oraz zabudowę rekreacyjną. Studium natomiast przewiduje ten teren do rozwoju funkcji osadniczych: rezydencyjnej i letniskowej. Funkcja ta jest zaznaczona szrafem, w związku z tym dokładne granice trudne są do określenia, nie mniej jednak, wnikliwie badając można stwierdzić, że cały obszar objęty planem przeznaczony jest pod ww. funkcję. Ustalenia przedmiotowego projektu nie są więc sprzeczne z kierunkami rozwoju przewidzianymi w obowiązującym na terenie Gminy Studium.*

Głównym celem planu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Gleźnowo. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, znaczny obszar przeznaczony w Studium do rozwoju w granicach obręb Gleźnowo znalazł się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych. Dotyczy to głównie wschodniej części obrębu. Obszar objęty projektem znajduje się z kolei po zachodniej części zabudowań wsi Gleźnowo i Gleźnowko i stanowi potencjał do rozwoju tych miejscowości. Niniejsza uchwała ma przyczynić się do ustalenia spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania tego obszaru.

Procedura sporządzenia przedmiotowego projektu planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp*, a także w związku z Uchwałą nr XXXVI.363.2017 Rady Gminy Darłowo, z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu nie zostały złożone żadne uwagi.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego projektu planu. W prognozie dokonano również oceny wpływu ustaleń planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sławnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów istniejących dróg publicznych ustalono stawkę 0, ponieważ w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu nie zmieni się przeznaczenie tych terenów i nie wzrośnie ich wartość.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Ponad to samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną bez wątpienia na poprawę estetyki i bezpieczeństwa obszaru objętego granicami opracowania projektu planu, co leży w interesie publicznym. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego obszaru. Wzmocnią także atrakcyjność turystyczną gminy, poprzez wyznaczenie dodatkowych obszarów mogących stanowić bazę noclegową.

W par. 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i zasad zabudowy i zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających. Podjęcie uchwały ma na celu również doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z aktualnie obowiązującym studium oraz umożliwienie rozwoju miejscowości Gleźnowo i Gleźnowko.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo, z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. W par. 4 niniejszej uchwały stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m.in. z uwagi na regulacje odnośnie inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse

publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.



ZNACZENIA STUDIUM:

[Symbol]	granice obszaru objętego studium
[Symbol]	granice gminy
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym
[Symbol]	strefa oznaczonej funkcji określonej studium urbanistycznym

1. ZNACZENIA OGÓLNE, BEZPĘCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI W PLANIE:

[Symbol]	1. Obszar objęty studium
[Symbol]	2. Granice studium
[Symbol]	3. Granice studium
[Symbol]	4. Granice studium
[Symbol]	5. Granice studium
[Symbol]	6. Granice studium

2. ZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI W PLANIE:

[Symbol]	1. Linia rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
[Symbol]	2. Linia rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
[Symbol]	3. Linia rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
[Symbol]	4. Linia rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
[Symbol]	5. Linia rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
[Symbol]	6. Linia rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:



ul. Dąbrowskiego 1
76-150 Darłowo

ETAPE:

0 10 20 30 40 50m

Załącznik nr 2

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik nr 3

Uchwała Nr

Rady Gminy Darłowo

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
obrębu Gleźnowo, Gmina Darłowo**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej oraz zasad ich finansowania.**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1, przyjętego Uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną oraz łąki i pastwiska (dotyczy to szczególnie terenu południowego). Pojedyncze działki przeznaczone są z kolei pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych oraz zabudowę rekreacyjną. W sąsiedztwie obszaruprzebiegają sieci infrastruktury technicznej. Komunikacja poszczególnych terenów wyznaczonych w planie będzie odbywała się za pośrednictwem dróg istniejących w granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W związku z powyższym zagospodarowania terenów w granicach przedmiotowego planu nie będzie wymagało realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej czy komunikacji, których finansowanie należy do zadań własnych Gminy.*