

# UCHWAŁA NR IX.97.2019 RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 31 maja 2019 r.

## 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 mechanicznej, 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 ład 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 70m<sup>2</sup>, 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 spływem 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: 950m<sup>2</sup>;
- 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 50m<sup>2</sup> 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 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. 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 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 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 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 m<sup>2</sup> 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

**Grzegorz Hejno**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX.97.2019  
Rady Gminy Darłowo  
z dnia 31 maja 2019 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.97.2019

Rady Gminy Darłowo

z dnia 31 maja 2019 r.

**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.).

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów 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 obszaru nie 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 ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr IX.97.2019 Rady Gminy Darłowo z dnia 31 maja 2019 r. 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 różnicowanie 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.