

Darłowo, dnia 12 lutego 2020 roku

Wójt Gminy Darłowo



***Pan Grzegorz Hejno***  
***Przewodniczący***  
***Rady Gminy Darłowo***

Niniejszym, powołując się na art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), wnoszę o wprowadzenie do porządku obrad najbliższej sesji Rady Gminy Darłowo następujących projektów uchwał:

- 1) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu CISOWO, Gmina Darłowo.
- 2) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ZAGÓRZYN, Gmina Darłowo
- 3) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu KOPNICA, Gmina Darłowo.

Załączniki (3 egz.):  
- projekty w/w uchwał

Wykonano w 2 egz.:

1. Adresat
2. a/a

R.G.

WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Grażewski



DRUK NR 7/2020<sup>XVIII</sup>

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



## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Cisowo, 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 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815), Rada Gminy Darłowo uchwała co następuje:

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI.350.2017 Rady Gminy Darłowo, z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Cisowo, Gmina Darłowo, 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 Cisowo, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Cisowo, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,1ha, 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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.

Wskroć 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) **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;
- 4) **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;
- 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 mechaniczny pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 8) **zaplaczu 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) strefa ochronna od istniejących elektrowni wiatrowych.

## **Rozdział 1**

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

#### **§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie **9** 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 **2** oraz symbolem literowym **MN,UT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki);
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **3** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01, 02** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **03, 04** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **05, 06** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich 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 dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj.:
  - 1) wykończenie elewacji tynkiem kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
  - 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
    - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych dopuszcza się 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, za wyjątkiem terenów **RM**, należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.
3. W granicach planu budynki z funkcją mieszkalną oraz budynki usługowe należy lokalizować równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od strony wjazdu na działkę lub do frontu działki. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki.
4. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenic budynku z funkcją mieszkalną.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
  - 1) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego;
  - 2) pól namiotowych i kempingowych;

- 3) 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, 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,UT** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z 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 znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) 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;
- 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;
- 10) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 11) 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 lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz z wyjątkiem usuwania drzew lub krzewów należących do gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych.

### Rozdział 4

## **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

### **§ 11.**

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.
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.

### **Rozdział 5**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

### **§ 12.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 6**

**Szczegółowe zasady i warunki 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: 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m lub jak na rysunku planu;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%, lub jak na rysunku planu.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 7**

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

### **§ 14.**

1. Część obszaru, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. W przypadku demontażu istniejących elektrowni wiatrowych ustalenie traci moc.
2. 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.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z projektowanych oraz istniejących dróg publicznych gminnych oraz z dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia 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 lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> 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 21 – 50,
    - c) 5% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 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 i budowy 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 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 kolektorów sanitarnych;
  - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu budowy kanalizacji sanitarnej;
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych.
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,UT** (o powierzchni ok. 3,25ha), **2-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,07;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 45%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i budynków usługowych: do 2,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i budynków usługowych: od 6m do 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Część terenu oznaczonego symbolem **1-MN,UT**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych. Obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.
  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 **3-RM** (o powierzchni ok. 0,81ha) 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;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: do 2,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2,
    - c) dla budynków garażowych: 1;
  - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: od 6m 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. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych. Obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.
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 terenów **01-KDL, 02-KDL**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy lokalnej.
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%.

#### § 22.

Dla terenów **03-KDD, 04-KDD**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: 10m lub jak na rysunku planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 23.

Dla terenów **05-KDW, 06-KDW**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: 8m lub jak na rysunku 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

#### § 24.

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.

WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Bartłomiej Głazewski

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....



## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Darłowo z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Cisowo, 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 uchwalonego wcześniej *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 była pod produkcję rolną, ale także pod tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej.*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo działki znajdują się w strefie rozwoju funkcji osadniczych: rezydencyjnej, letniskowej. Ustalenia planu nie są sprzeczne ze Studium.

Głównym celem planu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Cisowo. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, cały obszar wskazany w Studium do rozwoju w granicach obrębu Cisowo 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 wskazany 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 z późn. zm.) 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 Cisowo, Gmina Darłowo.* W związku z decyzją odmowną Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych znajdujących się w graniach opracowania na cele nierolnicze, zakres opracowania niniejszego planu został ograniczony w stosunku do zakresu wynikającego z ww. uchwały w sprawie przystąpienia do planu.

Plan uzyskał wszystkie opinie i uzgodnienia na podstawie art. 17 ust. 6 *upizp*. Został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.11.2019 r. do 12.12.2019 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w planie odbyła się w dniu 09.12.2019 r. Uwagi do przedmiotowego planu, jak i do prognozy oddziaływania na środowisko, można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27.12.2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym Wójt przedłożył Radzie Gminy projekt planu wraz z załącznikami i uzasadnieniem do uchwalenia. Rada Gminy dnia 14 lutego 2020r. podjęła przedmiotową uchwałę.

Zakres sporządzanego 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. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg publicznych ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenów, 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. 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 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 planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

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

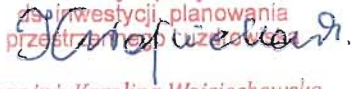
Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

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 planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. 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 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.

Główny Specjalista  
dział. inwestycji, planowania  
przestrzennego i zagosp.  
  
mgr inż. Karolina Wojciechowska



**Załącznik nr 2**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Darłowo**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu Cisowo, 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.).

  
**WOJT GMINY DARŁOWO**  
**mgr inż. Radosław Gładzowski**





### **Załącznik nr 3**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Darłowo**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu Cisowo, 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 też pod funkcję zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej oraz zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w.i.z 0.75. W granicach obszaru planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej, niemniej jednak zachodzi częściowo konieczność ich rozbudowy. Na terenie objętym planem przewiduje się również poszerzenia dróg publicznych klasy dojazdowej. 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. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.
3. 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):

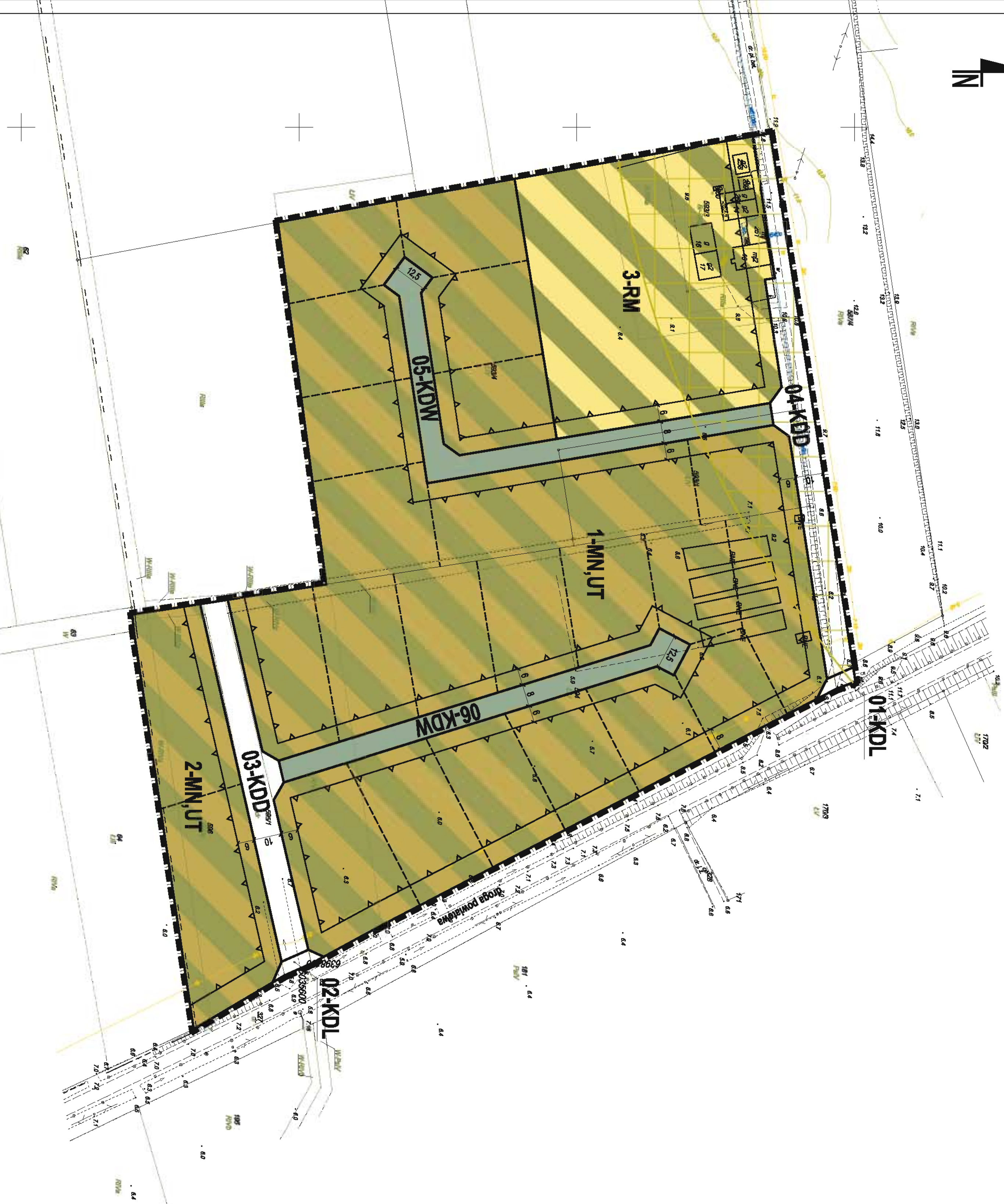
- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie 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.

WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Głazewski

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU CISOWO, GMINA DARŁOWO

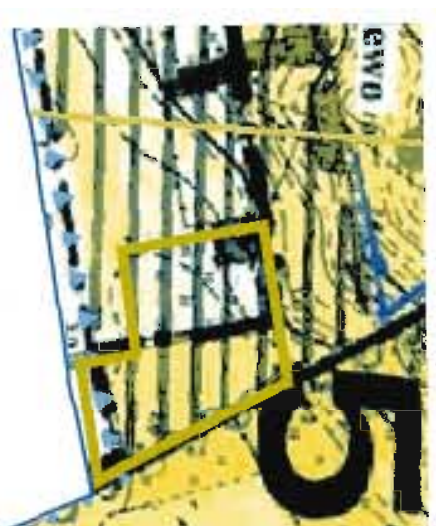


## NR ZAŁĄCZNIKA

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

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO

[uchwalonego Uchwałą nr XXXVI/593/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku]



## WYRYS ZE STUDIUM

granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA STUDIUM:**

- zabudowa mieszkaniowa
- strefa rozwoju funkcji osiedniczych: rezydencja, letniskowa
- gminy ome
- użytk zielone
- granica obszaru kulturowego "kraja w kratkę"
- strefa "E" ochrony ekspozycji

## 1. OZNACZENIA OGÓLNE. BĘDĄCE USTALENIAMI OBRAMUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
- symboli cyfrowy - numer terenu
- symboli literowy - przeznaczenie terenu
- wyznik w metrach

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ochronna od śmiejących elektrowni wiatrowych

## 3. Przeznaczenie terenu

- MN, UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi turystyki)
- RM teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej

## II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBRAMUJĄCYMI PLANU:

- proponowane linie podziału na działki

**Gmina Darłowo**  
ul. Dąbrowskiego 4  
76-150 Darłowo

**Zespół Projektowy:**  
mgr Filip Sokołowski - główny projektant,  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/dział. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/;  
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - główny projektant,  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/dział. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/;  
mgr Inż. Joanna Nalek - planowanie przestrzenne  
mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko  
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

**Zamawiający:**  
Gmina Darłowo  
ul. Dąbrowskiego 4  
76-150 Darłowo

**Etap:**  
uchwalenie - luty 2020 r.

**Skala:**  
skala 1:1000





Druk nr 8/2020 XVIII

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



## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, 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 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815), Rada Gminy Darłowo uchwała co następuje:

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Zgodnie z Uchwałą nr XXXVI.359.2017 Rady Gminy Darłowo, z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, Gmina Darłowo, 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 Zagórzyn, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, Gmina Darłowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 22,6 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4.

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 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: części budynków 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) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **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) granica strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
- 7) nieprzekraczalne 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 **19** 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 **7** oraz symbolem literowym **MN,UT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki);
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **8** do **11** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **02** do **08** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
    - b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych dopuszcza się 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, podlegających 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 terenów **MN,UT** budynki z funkcją mieszkalną oraz budynki usługowe lokalizować równoległe do frontu działki lub do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy.
4. Wolnostojące budynki garażowe lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki na działce występuje.
5. Wolnostojące budynki gospodarcze lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki występuje.
6. 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 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,UT** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z 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 znacząco oddziałujących 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 wpływem 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;
- 10) 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.**

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 połąci dachu, dyspozycja ścian (roz 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 W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako: Zagórzyn, stan. 6, AZP 11-24/1, w 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 dotyczących ochrony zabytków.

### **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 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 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) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN,UT: 2000m<sup>2</sup>,

- b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RM**: 3000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m z tolerancją do 10%;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 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**

#### **§ 15.**

1. Na terenach **1-MN,UT, 5-MN,UT, 6-MN,UT, 7-MN,UT, 8-RM** oraz **10-RM** 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, zakaz zawarty w ust. 1 traci moc.

#### **§ 16.**

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**

#### **§ 17.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga powiatowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **01-KDL**.
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 i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/ 5 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 – 100;
  - 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.

## § 18.

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

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

## § 19.

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 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 kolektorów sanitarnych. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi przydomowymi oczyszczalniami ścieków;
  - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych.
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.

#### § 20.

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

#### § 21.

Dla terenów **1-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,56ha), **2-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,31ha), **3-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,79ha), **4-MN,UT** (o powierzchni ok. 0,96ha), **5-MN,UT** (o powierzchni ok. 3,86ha), **6-MN,UT** (o powierzchni ok. 2,29ha), **7-MN,UT** (o powierzchni ok. 1,85ha), 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): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 2000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 8) liczba kondygnacji naziemnych:
    - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: do 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. Na terenach **1-MN,UT**, **5-MN,UT**, **6-MN,UT**, **7-MN,UT**, ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. Część terenów **1-MN/UT**, **5-MN/UT**, **7-MN/UT**, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.
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 terenów: **8-RM** (o powierzchni ok. 2,48ha), **9-RM** (o powierzchni ok. 2,32ha), **10-RM** (o powierzchni ok. 1,73ha), **11-RM** (o powierzchni ok. 2,13ha), 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;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 3000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: do 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. Na terenach **8-RM**, **10-RM** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
4. W granicach terenów 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 § 17.
6. 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 **01-KDL**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 24.

Dla terenów: **02-KDD**, **03-KDD**, **04-KDD**, **05-KDD**, **06-KDD**, **07-KDD** i **08-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. Część terenów **02-KDD, 03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV** **Ustalenia końcowe**

##### **§ 25.**

Na podstawie decyzji nr GZ.tr.602.315.2018 z dnia 07 marca 2019r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na cele nierolnicze przeznaczają się 4,0792 ha gruntów rolnych klas III, oznaczonych na rysunku planu.

##### **§ 26.**

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

  
WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Głazewski

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....Rady Gminy Darłowo z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, 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 uchwalonego wcześniej *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 przedmiotowy obszar przeznaczony był pod produkcję rolną, zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną, a także pod tereny mieszkaniowo-rekreacyjne o na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w strefie rozwoju funkcji osadniczej rezydencjalnej i mieszkaniowej oraz w produkcji rolniczej. Zagórzyn jest rejonem z możliwością rozwoju agroturystyki. Ustalenia planu nie naruszają więc ustaleń obowiązującego Studium.

Głównym celem planu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Zagórzyn. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, cały obszar wskazany w Studium do rozwoju w granicach obrębu Zagórzyn 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 z późn. zm.)* 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 wskazany teren najbardziej predysponowany do zabudowy, z lepszej dostępności komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz sąsiedztwa istniejącej zabudowy wsi. Ten teren został objęty przedmiotową uchwałą w celu zabezpieczenia go przed zakazem zabudowy.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, 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 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXVI.359.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, Gmina Darłowo.*

Plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu uzgodnień i pozytywnych opinii, a także zgody na przeznaczenie 4,0792 ha gruntów rolnych klasy III (oznaczonych na rysunku planu) na cele nierolnicze na podstawie decyzji nr GZ.tr.602.315.2018 z dnia 07 marca 2019r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie odbyło się w dniach od 19.09.2019 r. do 17.10.2019 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w Urzędzie Gminy Darłowo w dniu 07.10.2019 r. Uwagi do projektu planu jak również do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 31.10.2019 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Wójt nie mógł uwzględnić uwagi ze względu na niezgodność z obowiązującym studium. Niemniej jednak dokonane zostały modyfikacje w zakresie przeznaczenia jednego z terenów, które spowodowały konieczność

ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.11.2019 r. do 12.12.2019 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się w dniu 09.12.2019r. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 27.12.2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym Wójt przedłożył Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia. Rada Gminy dnia 14 lutego 2020r. podjęła przedmiotową uchwałę podtrzymując jednocześnie stanowisko Wójta w sprawie nieuwzględnionych uwag.

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. Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostały poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 dróg publicznych przewidziano stawkę 0%, ponieważ są to drogi będące własnością Gminy.

Przy ustalaniu funkcji terenów, 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. 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 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 planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego obszaru.

W par. 19 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia 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 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 planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów



poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

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 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.

Główny Specjalista  
dla inwestycji, planowania  
przestrzennego i uzdrawiania  
*K. Wojciechowska*  
mgr inż. Karolina Wojciechowska



**Załącznik nr 2**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Darłowo**

**z dnia .....**

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, Gmina Darłowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Darłowo podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Darłowo i nie uwzględnia niżej wymienionych uwag.

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, Gmina Darłowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 19.09.2019 r. do 17.10.2019r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 31.10.2019 r.. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Darłowo postanowił odrzucić:

**Uwaga osoby prywatnej (data wpływu do UG 22.10.2019r.):**

**Treść uwagi:** Zmiana przeznaczenie działki 33/1 na funkcję MN/UT.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Przedmiotowy teren, zgodnie z obowiązującym „Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku, przeznaczony jest pod funkcje produkcji rolniczej: produkcji wysoko-intensywnej. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). art. 15 *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.* Plan miejscowy nie może więc naruszać ustaleń Studium. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona. Niemniej jednak, w związku z walorami lokalizacyjnymi przedmiotowej działki zmieniono jej przeznaczenie na funkcję zabudowy zagrodowej, co zgodnie jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo, gdyż w rozdziale 4. *UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU STRUKTUR PRZESTRZENNYCH, 4.1 OBSZARY FUNKCJONALNE*, jest to rejon z przeznaczony do rozwoju agroturystyki.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie o od 21.11.2019 r. do 12.12.2019 r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do 27.12.2019 r. nie zostały złożone żadne uwagi.

  
WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Gładzowski

### **Załącznik nr 3**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Darłowo**

**z dnia .....**

## **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Zagórzyn, 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 też pod teren zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup> oraz tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej. W granicach obszaru planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej, niemniej jednak zachodzi częściowo konieczność ich rozbudowy. Na terenie objętym planem przewiduje się wydzielenie drogi publicznej gminnej, jak również poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej. 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. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.
3. 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.

  
WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Nadosław Gładzowski

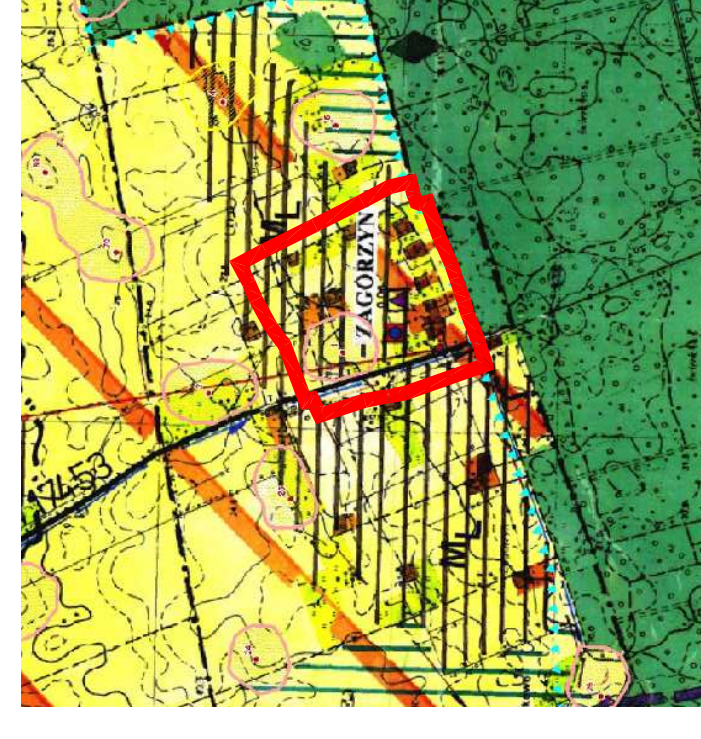
# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU ZAGÓRZYN, GMINA DARŁOWO

## SKALA 1:1000

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



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



granicza obszar objętego planem

- OZNACZENIA STUDIUM:**
- zabudowa mieszkaniowa
  - użytki zielone
  - produkcja wyszczelnieniowa
  - ogrody/łazi
  - usługi
  - łazi produkcyjne
  - strefa rozwoju funkcji rozadniczej; rezydencjalna, leishkwa
  - linia SN napowietrzna
  - stacje elektroenergetyczne SN/m
  - granicza strefy w II etapowej ochrony konserwatorskiej stan, archeologicznych stanowisk archeologicznych
  - granicza obszaru kulturowego "trona w kratkę"
  - tereny nieprzydatne rolniczo - do zabudowa

**I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

1. Oznaczenia ogólne

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobach zagospodarowania
- symbol ciałowy - numer terenu
- symbol linowy - przeznaczenie terenu
- wymiar w metrach

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

- granicza strefy III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Darłowo, podlegające ochronie na podstawie usteleń planu

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pos ograniczeni od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV

4. Przeznaczenie terenu

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki)
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

**II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

- grunty rolne klasy III, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV



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

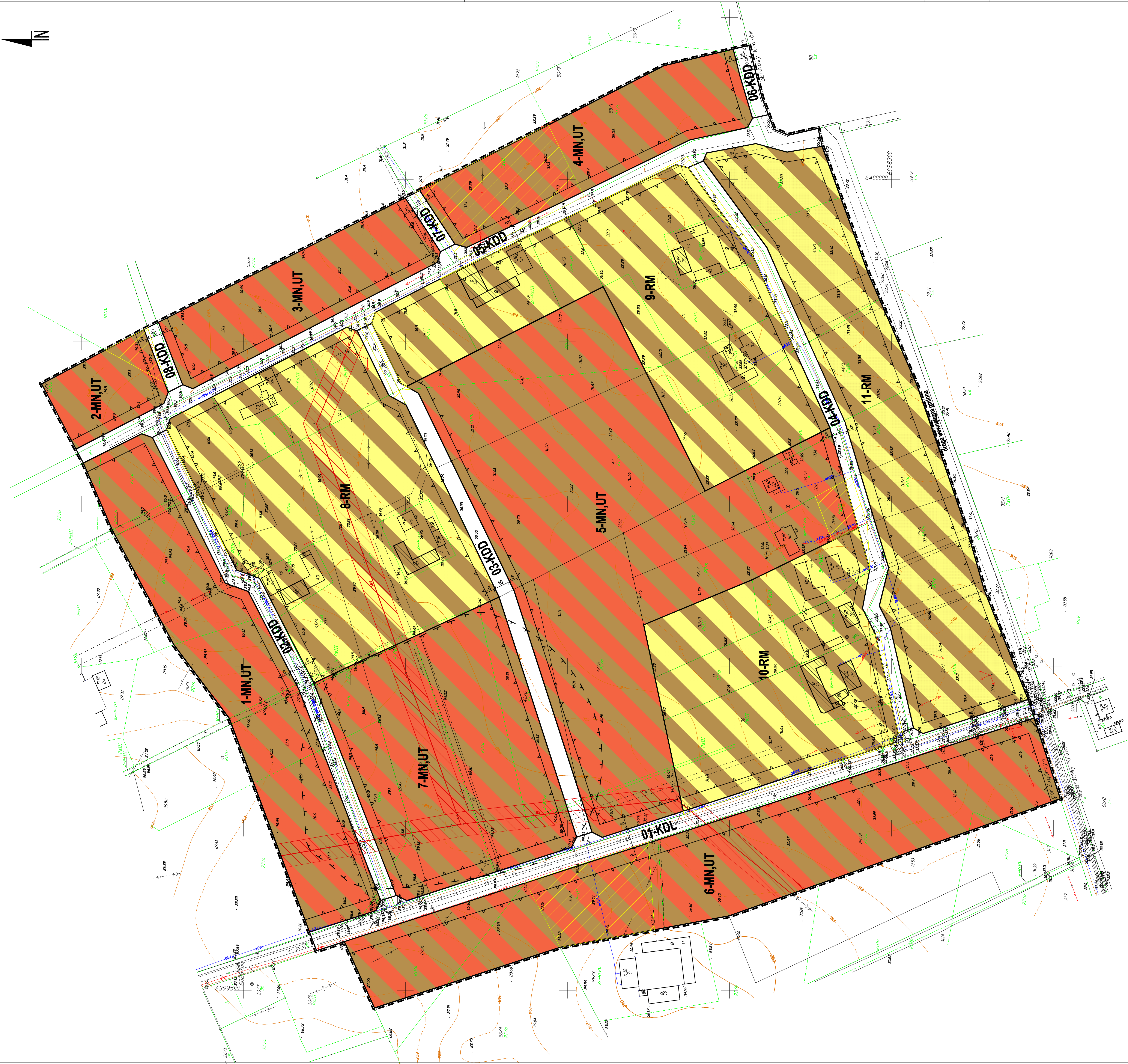
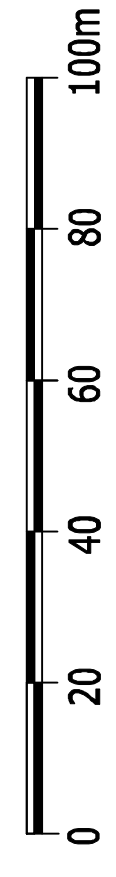
mgr Anna Łączkowska Sokolowska - główny projektant,  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
(Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3)

mgr inż. Joanna Norek - planowanie przestrzenne

mgr Paulina Szymkowiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Kamila Szymkowska - prognoza skutków finansowych

uchwalenie - luty 2020r.



WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA

ZAMAWIAJĄCY

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

ETAP

SKALA



DRUK NR 9/2020<sup>XVIII</sup>

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

RADCA PRAWNY  
Grzegorz Jabłoński

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, 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 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815), Rada Gminy Darłowo uchwała co następuje:

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Zgodnie z Uchwałą nr XXXVI.351.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, 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 Kopnica, Gmina Darłowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, zwany dalej planem, obejmuje teren położony na zachód od centrum wsi Kopnica, w obrębie Kopnica, w gminie Darłowo o powierzchni ok. 11,65ha, którego granice określono na załączniku do uchwały.

#### § 2.

Integralną częścią 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.

Ilekoć 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) **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;
- 4) **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: części budynków 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;
- 8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **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 obszarów objętych 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 W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

**§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie 6 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 3 oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 4 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 **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 02 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 połączeń dachu w budynkach mieszkalnych z funkcją mieszkalną i budynkach usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
    - b) dla głównych połączeń dachu w budynkach gospodarczych i garażowych: 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, za wyjątkiem terenu **RM**, należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.
3. W granicach planu budynki z funkcją mieszkalną oraz budynki usługowe lokalizować równoległe do frontu działki lub do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy.
4. Wolnostojące budynki garażowe lokalizować kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki na działce występuje.
5. Wolnostojące budynki gospodarcze lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równoległe do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki na działce występuje.
6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:
  - 1) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego;
  - 2) pól namiotowych i kempingowych;

- 3) 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 wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna 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 ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, 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 znacząco oddziałujących 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 dopuszczanej 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 wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków arosanitarnych 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;
- 10) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 11) 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 lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz 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.

Planem wyznacza się granice strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako Kopnica, stan. 5, AZP 9-24/43, 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 dotyczących ochrony zabytków.

## 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.
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.

## Rozdział 6

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

#### § 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 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 terenów oznaczonych symbolem **MN,U**: 2000m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM**: 3000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m z tolerancją do 10%;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 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 8

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

#### § 15.

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 projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej oraz z dróg gminnych, graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem **KDD** oraz droga gminna, granicząca z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
  - 1) ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) dla budynków o funkcji turystycznej, w tym agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/ 5 zatrudnionych;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 3;
  - 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 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 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 kolektorów sanitarnych. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi przydomowymi oczyszczalniami ścieków;
  - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych.
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,U** (o powierzchni ok. 2,40ha), **2-MN,U** (o powierzchni ok. 0,74ha), **3-MN,U** (o powierzchni ok. 2,16ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy 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): 35%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,7;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 2000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemną;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: od 7m do 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
  - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Część terenów **2-MN/U**, **3-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte 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 **4-RM** (o powierzchni ok. 5,85ha), 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;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 3000m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych: do 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. 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 terenu **01-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. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### § 23.

Dla terenu **02-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. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte 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

#### § 24.

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.



WÓJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Gładzowski

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

.....



## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Darłowo z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, 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 uchwalonego wcześniej *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 przedmiotowy obszar przeznaczony był pod: zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną o maksymalnym w. i. z. 0,75, zabudowę mieszkaniową, usługi nieuciążliwe oraz produkcję rolną, zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną na działkach nie mniejszych niż 2000 m<sup>2</sup>, lasy oraz produkcję rolną.

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

Głównym celem planu jest zapewnienie możliwości rozwoju miejscowości Kopnica. Po zmianie przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych, cały obszar wskazany w Studium do rozwoju w granicach obrębu Kopnica 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 wskazany 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 „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, 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 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr XXXVI.351.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo.

Plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. W związku z tym, że w granicach obszaru objętego opracowaniem znajdują się grunty klasy III, wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją o numerze GZ.tr.602.277.2018, z dnia 13 lutego 2019r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia 4,0608ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III na cele nierolnicze. W związku z powyższym granice opracowania planu zostały znacznie zmniejszone. W takiej formie plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.09.2019 r. do 17.10.2019 r. Dyskusja publiczna na rozwiązaniach zawartymi w planie odbyła się w dniu 07.10.2019 r. Uwagi można było składać do dnia 31.10.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły do planu uwagi

właściciele gruntów, które zostały wyłączone z granic opracowania po uzyskaniu negatywnej decyzji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wójt zdecydował o uwzględnieniu tych uwag i w związku z tym konieczne okazało się ponowne wyłożenie planu. Drugie wyłożenie miało miejsce w dniach od 21.11.2019 r. do 12.12.2019 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami planu odbyła się w dniu 09.12.2019r. Uwagi do planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 27.12.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, które Wójt Gminy Darłowo postanowił odrzucić. W związku z powyższym Wójt przedłożył Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia. Rada Gminy dnia 14 lutego 2020r. podjęła przedmiotową uchwałę podtrzymując jednocześnie stanowisko Wójta w sprawie nieuwzględnionych uwag.

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. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla istniejących dróg publicznych ustalono stawkę 0% ponieważ w tym przypadku można z całą pewnością przewidzieć, że wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi, a właścicielem gruntów jest Gmina.

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. Złożyli również uwagi do przedmiotowego planu, które Wójt postanowił uwzględnić. 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 planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego obszaru.

W par. 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy 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 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.

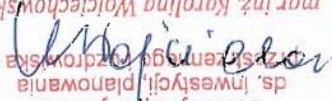
Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów

poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, a także rozwój istniejących siedlisk rolniczych.

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 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.

mgr inż. Karolina Wojciechowska  
Główny Specjalista ds. inwestycji i planowania  
inżynier architekt



**Załącznik nr 2**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Darłowo**

**z dnia .....**

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Darłowo podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Darłowo i nie uwzględnia niżej wymienionych uwag.

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 19.09.2019 r. do 17.10.2019r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 31.10.2019 r.. wniesione zostały uwagi, niżej wymienione Wójt Gminy Darłowo postanowił odrzucić:

**1. Uwaga osoby prywatnej (data wpływu do UG 18.10.2019r.):**

**Treść uwagi:** Przeznaczenie działek nr 227/6, 227/2, 227/3, 227/4 (przed podziałem działka nr 91/4) na funkcję agroturystyczną.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI.351.2017 z dnia 28 czerwca w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, działka nr 91/4 jedynie w niewielkiej części (pasa o szerokości ok. 4m stanowiącego funkcję dojazdową) została objęta granicami opracowania. W związku powyższym nie ma możliwości uwzględnienia powyższej uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**2. Uwaga osoby prywatnej (data wpływu do UG 18.10.2019r.):**

**Treść uwagi:** Przeznaczenie działek nr 223/2, 223/3, 223/4, 443/5, 223/6 (przed podziałem działka nr 223) na działki budowlane.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Znaczna część wnioskowanego terenu znajduje się na terenach stanowiących użytek RIIIb.

Zgodnie z *Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). art. 7 ust. 2 pkt 1. *grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III - wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a.*

Ustęp 2a stanowi, że: *nie jest wymagana ww. zgoda, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:*

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;*
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 829);*
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);*
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.*

Zgodnie z ww. ustawą art.4 pkt 29 poprzez zwartą zabudowę rozumie się: *zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m, natomiast poprzez obszar zwartej zabudowy rozumie się: *obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.**

Odnosząc powyższe do przedmiotowego terenu stwierdzono, że:

- 1) teren nie znajduje się w obszarze zwartej zabudowy. W okolicach występują jedynie trzy budynki mieszkalne, kolejne zlokalizowane są w odległości ok. 200m od przedmiotowego terenu, nie tworząc tym samym zwartej zabudowy;
- 2) teren położony jest w odległości nie większej niż 50m od granicy najbliższej działki budowlanej;
- 3) teren położony jest w odległości nie większej niż 50m od drogi publicznej gminnej;

- 4) powierzchnia terenu przekracza 0,5ha (powierzchnia terenu RIIb na wnioskowanych działkach stanowi ok. 0,83ha), ponieważ zgodnie z ustawą nie ma znaczenia czy teren stanowi jedną całość, czy kilka odrębnych części.

Przedmiotowy teren nie spełnia warunków art. 7 ust 2a, pkt 1 i 4, w związku z tym, że wszystkie warunki muszą zostać spełnione nie jest możliwa zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze bez uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Zgodnie z Decyzją Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.277.2018 z dnia 13 lutego 2019 nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele nierolnicze.

Nie mniej jednak, w związku z walorami lokalizacyjnymi przedmiotowej działki zmieniono jej przeznaczenie na funkcję zabudowy zagrodowej, co zgodnie jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo, gdyż zgodnie z rozdziałem 4. *UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU STRUKTUR PRZESTRZENNYCH*, 4.1 *OBSZARY FUNKCJONALNE*, Kopnica jest rejonem przeznaczony do rozwoju agroturystyki.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

### **3. Uwaga osoby prywatnej (data wpływu do UG 28.10.2019r.):**

**Treść uwagi:** Przeznaczenie działki nr 92/2 na funkcję mieszkaniowo-usługową.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Działka nr 92/2 obejmuje wyłącznie użytek PsIII. Zgodnie z *Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). art. 7 ust. 2 pkt 1. *grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III - wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (...)*. Zgodnie z Decyzją Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.277.2018 z dnia 13 lutego 2019 nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele nierolnicze. W związku z powyższym nie przychylnono się do ww. uwagi. Nie mniej jednak, w związku z walorami lokalizacyjnymi przedmiotowej działki zmieniono jej przeznaczenie na funkcję zabudowy zagrodowej, co zgodnie jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo, gdyż zgodnie z rozdziałem 4. *UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU STRUKTUR PRZESTRZENNYCH*, 4.1 *OBSZARY FUNKCJONALNE*, Kopnica jest rejonem przeznaczony do rozwoju agroturystyki.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie o od 21.11.2019 r. do 12.12.2019 r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do 27.12.2019 r. wniesione zostały dwie, uwagi, które Wójt Gminy Darłowo postanowił odrzucić.

**1. Uwaga osoby prywatnej (data wpływu do UG 20.12.2019r.):**

**Treść uwagi:** Doprowadzenie zapisów planu do zgodności ze Studium, poprzez przeznaczenie działek nr 223/2, 223/3, 223/4, 443/5, 223/6 (przed podziałem działka nr 223) na działki budowlane.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku, teren, którego dotyczy uwaga zlokalizowany jest w strefie funkcji osadniczych: mieszkaniowo-usługowa, zgodnie z rozdziałem 4. *UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU STRUKTUR PRZESTRZENNYCH, 4.1 OBSZARY FUNKCJONALNE*, W obrębie Kopnica przewiduje się rozwoju agroturystyki.

W toku procedury sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego Wójt Gminy Darłowo złożył wniosek do Ministra Rolnictwa w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wniosek obejmował również działki wskazane w uwadze. Niestety, zgodnie z Decyzją Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.277.2018 z dnia 13 lutego 2019r. teren, w granicach którego zlokalizowane są wymienione w uwadze działki nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z tym teren ten został przeznaczony pod funkcję zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z dopuszczeniem działalności agroturystycznej. Na przedmiotowych działkach istnieje, więc możliwość realizacji zabudowy.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: :uwaga nieuwzględniona.**

**2. Uwaga osoby prywatnej (data wpływu do UG 20.12.2019r.):**

**Treść uwagi:** Przeznaczenie działek nr 227/6, 227/2, 227/3, 227/4 (przed podziałem działka nr 91/4) na funkcję agroturystyczną.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI.351.2017, z dnia 28 czerwca w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, działka nr 91/4 jedynie w niewielkiej części (pasa o szerokości ok. 4m stanowiącego funkcję dojazdową) została objęta granicami opracowania. W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia powyższej uwagi, ponieważ fragment przedmiotowej działki, ze względu na swoją powierzchnię oraz cechy geometryczne nie pozwala na zlokalizowanie w jego granicach żadnego budynku.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.**



WOJT GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Gładzowski





**Załącznik nr 3**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Darłowo**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu obrębu Kopnica, 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 też pod funkcję zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej oraz zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w.i.z 0.75, zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną oraz lasy. W granicach obszaru planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej, niemniej jednak zachodzi częściowo konieczność ich rozbudowy. Na terenie objętym planem przewiduje się również poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej. 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. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.
3. 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.

  
WOJCI GMINY DARŁOWO  
mgr inż. Radosław Gładkowski



# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU KOPNICA, GMINA DARŁOWO

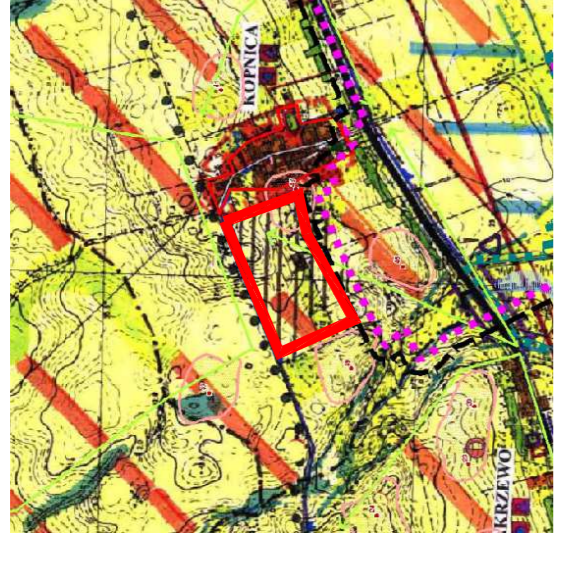
SKALA 1:1000

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Darłowo  
z dnia .....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO  
(uchwała uchwała nr XXXVIII/650/2010 Rady  
Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010 roku)



WYRYS ZE STUDIUM

- OZNACZENIA STUDIUM:**
- granicza obszaru objętego planem
  - zabudowa mieszkaniowa
  - usługi
  - usługi zielonej
  - grunty ome: rolniczo-prosteologiczne (z ograniczeniami)
  - usługi zielone
  - strefa rozwoju funkcji osiedlonych:
  - mieszaniowo-usługowa
  - strefa "K" strefy ochrony konserwatorskiej
  - granicza strefy w III ograniczonej ochrony konserwatorskiej strefy
  - archeologicznych
  - stanowisko archeologiczne
  - granicza obszaru chronionego krajobrazu
  - korytarze ekologiczne
  - droga wojewódzka nr W203
  - zespół o wyjątkowych walorach krajobrazowych
  - obszar lokalizacji zespołów elektroenergetycznych wraz ze strefą oddziaływania
  - stacja pieszka i rowerowa postaziale
  - inielejące kwaterki dąbły wody

OZNACZENIA

- OZNACZENIA OGÓLNE. BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
1. Oznaczenia ogólne
    - granicza obszarów objętych planem
    - linie ograniczające teren o różnym przeznaczeniu
    - linie różnych zasadach zagospodarowania
    - symbol cyfrowy - numer terenu
    - symbol literowy - przeznaczenie terenu
    - wymiar w metrach
  2. Oznaczenia określające zasady ochrony zabytków, w tym zabytków kulturowych oraz dóbr kultury
    - granicza strefy w III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
  3. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
    - nieprzeznaczona linia zabudowy
  4. Przeznaczenie terenu
    - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej zabudowy usługowej
    - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
    - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
    - teren drogi wewnętrznej

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Darłowo  
ul. Dąbrowskiego 4  
74-150 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 - główny projektant  
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 Marek Łuchowski - prognoza skutków finansowych

ETAP

uchwalenie - luty 2020r.

SKALA

0 10 20 30 40 50m

