

# UCHWAŁA NR XLVII.481.2022

## RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 28 lutego 2022 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 o samorządzie gminnym ( Dz.U z 2021 r., poz.1372, 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Gminy Darłowo uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że uchwalany plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo o powierzchni ok. 198 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

#### **Rozdział 1. Ogólne ustalenia planu**

**§ 2.** Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe lub rysunek planu nie stanowią inaczej.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy konserwatorskiej „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) granice stref konserwatorskich „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

- 8) strefa zagrożenia "A" (1 kpa) kompleksu wojskowego K-4222 - Skład Darłowo;
- 9) strefa zagrożenia "B" (3 kpa) kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - Skład Darłowo;
- 10) strefa zagrożenia "C" (5 kpa) kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - Skład Darłowo;
- 11) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - PO Darłowo;
- 12) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-6119 Darłowo - TACAN;
- 13) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - AVIA-W Darłowo;
- 14) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-5056 Darłowo - BRL Darłowo;
- 15) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zidentyfikowane numerem porządkowym oraz oznaczeniem literowym określającym przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami planu, stanowią elementy informacyjne:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski";
- 2) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) granica strefy "C" ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 5) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) korony wałów przeciwpowodziowych;
- 8) linie wyznaczające powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo (wartość ograniczenia wysokości obiektów nad poziomem morza, kierunek i procent nachylenia powierzchni);
- 9) linie wyznaczające powierzchnie ograniczające od lotniczych urządzeń naziemnych (wartość ograniczenia wysokości zabudowy nad poziomem morza);
- 10) osie istniejących linii energetycznych średniego napięcia ze strefami potencjalnego oddziaływania;
- 11) ujęcie wód podziemnych;
- 12) proponowane linie podziałów na działki budowlane.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, bez prawa przekraczania linii rozgraniczających, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:
  - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
  - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,

- c) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się przebudowy istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu znajdującej się poza liniami zabudowy;
  - 3) przy obowiązującej linii zabudowy należy sytuować co najmniej 60% długości frontowych ścian zewnętrznych budynków;
  - 4) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów; ustala się kolorystykę elewacji w odcieniach pastelowych;
  - 5) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni oraz w odcieniach szarości; a także pokryciami bitumicznymi w przypadku dachów płaskich.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny oznaczone symbolami **2.US**, **3.P/U**, **4.P/U**, **5.MN/U**, **6.MN/U**, **7.MN/U**, **8.MN/U**, **9.MN/U**, **10.MN/U**, **11.MN/U**, **12.MN/U**, **13.MN/U**, **14.MN/U**, **23.RM**, **24.RM**, **25.RM**, **26.R**, **27.R**, **28.R**, **29.R**, **34.WS**, **39.KD-D**, **40.KD-D**, **41.KD-D**, **42.KD-D**, **43.KD-D**, **48.KDW**, **49.KDW** i **50.KDW** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska tereny o oznaczeniu literowym **MN/U** wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, tereny o oznaczeniu literowym **RM** jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, a teren oznaczony symbolem **US** jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 3) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **3.P/U** i **4.P/U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) dla indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa wymagane jest stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania;
- 6) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązuje:

- zachowanie lub odtworzenie historycznego układu przestrzennego, w szczególności wartościowych układów tradycyjnej zabudowy zagrodowej, kompozycji ich wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- zachowanie lub odtworzenie układów kompozycji zabudowy budynków, zachowanie podwórza,
- w przypadku likwidacji istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje nakaz ich odtworzenia w granicach wyznaczonych przez obrys zlikwidowanych budynków,
- nowe budynki lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do linii zabudowy, z dopuszczeniem odchylenia 10°,
- obowiązuje sytuowanie kalenic budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej w układzie równoległym lub prostopadłym z dopuszczeniem odchylenia 10°,
- dostosowanie nowej i przebudowywanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: gabarytów, wysokości, formy architektonicznej budynków, geometrii dachów i układu ich kalenic oraz zastosowanych materiałów wykończeniowych,
- odtworzenie kolorystyki elewacji oraz jej ujednoczenie w obrębie całego zespołu budynków,
- zachowanie historycznej zieleni urządzonej wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- stosowanie ogrodzeń ażurowych, nawiązujących formą i detalem do ogrodzeń historycznych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

b) strefę „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, gdzie dopuszcza się inwestowanie pod określonymi warunkami – obowiązuje:

- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

c) strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; strefy te obejmują stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej - w granicach stref obowiązuje:

- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

- 2) wymagana jest konserwacja i rewaloryzacja budynków historycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków realizowana przez remonty konserwatorskie; dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.),
  - b) obowiązuje zachowanie wysokości budynków, zakaz nadbudowy budynków,
  - c) dopuszcza się rozbudowę obiektów wyłącznie od strony tylnych elewacji, z wyłączeniem odtworzeń historycznych, przy zachowaniu następujących warunków:
    - maksymalna wysokość części rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
    - realizacja dachów o geometrii nawiązującej do geometrii dachu istniejącego budynku,
    - dostosowanie nowych elementów wystroju architektonicznego do historycznej kompozycji elewacji budynku,
    - odtworzenie i ujednolicenie kolorystyki elewacji w obrębie całego zespołu budynków,
  - d) zakaz rozbudowy budynków w układzie zagrodowym od strony elewacji ustawionych frontem do podwórza, z wyłączeniem odtworzeń historycznych,
  - e) zachowanie lub odtworzenie historycznych pokryć dachów, stolarki, układów rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji,
  - f) zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych i drewnianych,
  - g) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, drewnianymi, z cegły licowej, z elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, herby, napisy i inne formy detalu architektonicznego,
  - h) dopuszcza się rozbiórkę budynków historycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków 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 organowi ds. ochrony zabytków,
  - i) obowiązek stosowania stolarki drewnianej w formie historycznej z zachowaniem kształtu i podziałów okien i drzwi oraz zakazem stosowania stolarki PCV,
  - j) dopuszcza się zmianę przeznaczenia zabytkowych budynków gospodarczych na funkcje usługowe zgodnie z przeznaczeniem terenów.

## § 7. Wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów:

a) 2 miejsca przypadające na 10 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach,

b) dla obiektów usługowych:

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii,

- 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe dla usług turystyki,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych obiektów użyteczności publicznej,

c) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

d) dopuszcza się odstępstwa od wskaźników określonych w lit. a – c dla inwestycji dotyczących istniejących budynków lub funkcji terenów, o ile nie zmienia się ich sposobu użytkowania, powierzchni usług, ilości lokali mieszkalnych lub jednostek mieszkalnych,

e) 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż jedno miejsce, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych dla obsługi inwestycji jest większa niż 6;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania – obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej.

§ 8. 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:

1) na rysunku planu wskazano granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią; tereny oznaczone symbolami **30.R, 34.WS, 35.WS, 37.KD-G, 38.KD-G/WS** położone są częściowo, a tereny oznaczone symbolami **18.MN/U, 31.R, 47.KD-X** całkowicie, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed powodzią; inwestycje w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą zostać zabezpieczone przed powodzią;

2) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego tereny oznaczone symbolami **4.P/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 13.MN/U, 24.RM, 28.R, 31.R, 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 48.KDW, 49.KDW, 50.KDW** oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami **3.P/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U, 20.MN/U, 21.MN/U, 23.RM, 27.R, 30.R, 32.R, 33.R, 36.KD-G, 37.KD-G, 38.KD-G/WS, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KDX** mogą być narażone na zalanie w przypadku przerwania lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych i przeciwsztormowych;

3) cały obszar planu położony jest w granicach strefy ochronnej „C” uzdrowiskowej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

- 4) część obszaru objętego planem położona jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;
- 6) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

- 1) obowiązują ograniczenia dotyczące wysokości obiektów w otoczeniu lotniska wojskowego Darłowo określone w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Darłowo na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 47 m n.p.m;
- 3) obowiązują ograniczenia dotyczące obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniczych urządzeń naziemnych; maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **15.MN/U**, **16.MN/U**, **17.MN/U** i **25.RM** nie może przekraczać 19,6 m n.p.m;
- 4) na rysunku planu wskazuje się strefy ochronne terenów zamkniętych znajdujących się poza granicami planu:
  - a) strefy ochronne kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - Skład Darłowo:
    - strefa zagrożenia "A" (1 kpa) kompleksu wojskowego K-4222 - Skład Darłowo, w granicach której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi,
    - strefa zagrożenia "B" (3 kpa) kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - Skład Darłowo, w granicach której obowiązuje zakaz określony w tiret pierwsze oraz zakaz wznoszenia zabudowy zwartej i budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad,
    - strefa zagrożenia "C" (5 kpa) kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - Skład Darłowo, w granicach której obowiązują zakazy określone w tiret pierwsze i drugie oraz zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej,
  - b) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - PO Darłowo, w granicach której obowiązują ograniczenia w zabudowie wysokościowej do 34 m n.p.m, za wyjątkiem zabudowy już istniejącej,
  - c) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-6119 Darłowo – TACAN (kształt okręgu o promieniu 305 m wytyczony z miejsca o współrzędnych  $\varphi=54^{\circ}24'17.340''$ ,  $\lambda=016^{\circ}21'29.408''$ ), w granicach której obowiązuje:

- zakaz wznoszenia budynków i budowli, występowania drzew i linii elektroenergetycznych w promieniu 230 m,
- wszystkie obiekty w promieniu 230-305 m od anteny radiolatarni TACAN powinny mieć wysokość nieprzekraczającą 4,57 m n.p.m.,
- dopuszczalne jest występowanie pojedynczych drzew do wysokości 11 m nad poziomem terenu,

d) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo - AVIA-W Darłowo (kształt okręgu o promieniu 1400 m wytyczony z miejsca o współrzędnych  $\varphi=54^{\circ}24'42,36''$ ,  $\lambda=016^{\circ}21'03,40''$ ), w granicach którego obowiązuje:

- zakaz wznoszenia budynków i budowli, niezwiązanych z obiektami wojskowymi, o wysokości przekraczającej 28 m n.p.m.,
- wokół radiatora nie powinny występować kąty zakrycia przekraczające  $1^{\circ}$ ,

e) strefa ochronna kompleksu wojskowego K-5056 Darłowo - BRL Darłowo (kształt okręgu o promieniu 1000 m wytyczony z miejsca o współrzędnych  $\varphi=54^{\circ}24'52,74''$ ,  $\lambda=016^{\circ}22'07,09''$ ), w granicach której obowiązuje zakaz budowy torów kolejowych, obiektów metalowych (budynków krytych metalowym dachem, stalowych konstrukcji słupów, wież, elektrowni wiatrowych itp.), linii telefonicznych, napowietrznych linii wysokiego napięcia oraz przewodów trakcji kolejowej;

- 5) obowiązuje uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z oddziaływaniem linii elektroenergetycznych;
- 6) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w związku z występowaniem w granicach planu urządzeń melioracji wodnych (w postaci rowów, rurociągów oraz podziemnej sieci drenarskiej - rurociągi drenarskie, studnie, przepusty);
- 7) w odległości mniejszej niż 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system transportowy tworzą tereny dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowane w granicach planu;
- 2) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni, ścieżek rowerowych, chodników z zewnętrznym układem transportowym;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg;
- 4) drogi w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią powinny mieć rzędną minimum jak rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

§ 12. 1) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne;



- 2) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a w sytuacjach szczególnych w granicach innych terenów;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i rozbiórki istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także niezwiązanych z obsługą terenu;
- 4) rozbudowa i lokalizacja nowej zabudowy musi uwzględniać istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi ograniczenia;
- 5) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia terenu z systemem zewnętrznym;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na terenach zlokalizowanych poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) wody opadowe i roztopowe, nie wymagające oczyszczenia lub odpowiednio oczyszczone, należy maksymalnie zagospodarować w miejscu występowania z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenów, a w przypadku braku możliwości spełnienia tego warunku dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

**§ 13.** Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne i środowiskowe nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2. Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1.UP:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług publicznych z zakresu rekreacji i sportu,
  - b) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw i placów wypoczynkowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. a;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%.

**§ 15.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2.US:

- 1) przeznaczenie - teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
  - f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°,
  - d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

**§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 3.P/U i 4.P/U:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (funkcje te mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach),
  - b) lokalizacja funkcji produkcyjnych musi uwzględniać ograniczenia związane z położeniem w strefie "C" ochrony uzdrowskiej,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **3.P/U** dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz naprawą, demontażem i obsługą pojazdów (lakiernie, blacharnie, stacje kontroli pojazdów, warsztaty, wulkanizatornie, myjnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego),
  - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla terenu oznaczonego symbolem **3.P/U** – 15,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **4.P/U** – 12,0 m,
- f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych:
  - dla terenu oznaczonego symbolem **3.P/U** – do 20°,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **4.P/U** – do 12°,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°,
- d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

**§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 21.MN/U i 22.MN/U:**

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym usług turystyki typu: pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe - funkcje te mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- b) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków, w tym jednego budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicach działki budowlanej; wymagane usytuowanie tych budynków w głębi działki,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych,

- e) obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dachów dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz naprawą, demontażem i obsługą pojazdów (lakiernie, blacharnie, stacje kontroli pojazdów, warsztaty, wulkanizatornie, myjnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego),
- b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych symbolami **5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U**;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – tereny oznaczone symbolami **17.MN/U i 22.MN/U** położone są częściowo w granicach stref „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach których obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. c;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- dla terenów oznaczonych symbolami **6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 21.MN/U i 22.MN/U** – 40%,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **5.MN/U i 7.MN/U** – 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- dla terenów oznaczonych symbolami **6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 21.MN/U i 22.MN/U** – 50%,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **5.MN/U i 7.MN/U** – 45%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym maksymalna wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garaży – 6,0 m,
- f) geometria dachów:
- dla terenów oznaczonych symbolami **5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 21.MN/U i 22.MN/U** – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; z dopuszczeniem dachów o pochyleniu połaci dachowych do 12° dla budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U** – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12°,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla terenów oznaczonych symbolami **5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 21.MN/U i 22.MN/U** – 1000 m<sup>2</sup>,

- dla terenów oznaczonych symbolami **8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U** – 2000 m<sup>2</sup>;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – dla terenów oznaczonych symbolami **5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 21.MN/U i 22.MN/U** – 1000 m<sup>2</sup>; dla terenów oznaczonych symbolami **8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U** – 2000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°,

d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia dotyczące obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniczych urządzeń naziemnych, w tym maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **15.MN/U, 16.MN/U i 17.MN/U** określona w § 10 pkt 3.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U i 20.MN/U**:

1) przeznaczenie:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym usług turystyki typu: pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe - funkcje te mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,

b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z nią produkcji rolnej wraz z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, o ile nie jest to sprzeczne z zasadami ochrony budynków historycznych określonymi w § 6 pkt 2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązuje realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących,

b) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w granicach działki budowlanej;

d) z wyłączeniem obszaru położonego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w głębi działki;

e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych, domków holenderskich i mobilnych,

- f) obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dachów dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz naprawą, demontażem i obsługą pojazdów (lakiernie, blacharnie, stacje kontroli, warsztaty, wulkanizatornie, myjnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego),
  - b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych symbolami **12.MN/U**, **13.MN/U**, **14.MN/U**;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren oznaczony symbolem **12.MN/U** położony jest całkowicie, a tereny oznaczone symbolami **19.MN/U** i **20.MN/U** częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. a,
  - b) teren oznaczony symbolem **19.MN/U** położony jest częściowo w granicach strefy konserwatorskiej „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. b,
  - c) teren oznaczony symbolem **20.MN/U** położony jest częściowo w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. c,
  - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **12.MN/U**, **19.MN/U** i **20.MN/U** znajdują się budynki historyczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których określono zasady ochrony w § 6 pkt 2;
- 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 – dla terenu oznaczonego symbolem **18.MN/U** obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących budynków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

- e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; w przypadku nadbudowy i rozbudowy dopuszcza się realizację dachów o nachyleniu połaci dachowych w nawiązaniu do geometrii dachów istniejących,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°,
  - d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

**§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 23.RM, 24.RM i 25.RM:**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
  - c) obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dachów dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - f) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
    - dla budynków inwentarskich gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy o pochyleniu połaci dachowych do 12°;
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 26.R, 27.R, 28.R, 29.R, 30.R, 31.R, 32.R i 33.R:**

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz realizacji przyłączy energetycznych z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz celu publicznego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren oznaczony symbolem **28.R** położony jest częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. a,
  - b) teren oznaczony symbolem **32.R** położony jest częściowo w granicach strefy konserwatorskiej „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. b,
  - c) tereny oznaczone symbolami **29.R, 30.R, 32.R i 33.R** położone są częściowo w granicach stref „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach których obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. c.

**§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 34.WS i 35.WS – przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (fragment rzeki Grabowa) wraz z zielenią przybrzeżną; dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i budowę nowych budowli i urządzeń wodnych i hydrotechnicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

**§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 36.KD-G i 37.KD-G:**

- 1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej – droga klasy głównej;
- 2) parametry zagospodarowania terenów:
  - a) droga jednojezdniowa z chodnikami i infrastrukturą,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **36.KD-G** do 31,0 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **37.KD-G** do 37,0 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren oznaczony symbolem **36.KD-G** położony jest częściowo w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. a,



- b) teren oznaczony symbolem **36.KD-G** położony jest częściowo w granicach strefy konserwatorskiej „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. b,
- c) teren oznaczony symbolem **37.KD-G** położony jest częściowo w granicach strefy konserwatorskiej „W III” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. c.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 38.KD-G/WS:**

1) przeznaczenie:

- a) teren drogi publicznej - droga klasy głównej oraz wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią przybrzeżną;
- b) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i budowę nowych budowli i urządzeń wodnych i hydrotechnicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) droga jednojezdniowa z chodnikiem na drogowym obiekcie inżynierskim nad rzeką Grabowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – do 61,0 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - teren położony jest częściowo w granicach strefy konserwatorskiej „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. b.

**§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 39.KD-D, 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 44.KD-D, 45.KD-D i 46.KD-D:**

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej;

2) parametry zagospodarowania terenów:

- a) drogi jednojezdniowe z chodnikami lub jednoprzestrzenne bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
  - dla terenu oznaczonego symbolem **39.KD-D** do 36,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **40.KD-D** do 30,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **41.KD-D** do 20,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **42.KD-D** do 46,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **43.KD-D** do 24,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **44.KD-D** do 10,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **45.KD-D** do 13,0 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem **46.KD-D** do 16,0 m;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny oznaczone symbolami **42.KD-D** i **45.KD-D** położone są częściowo, a teren oznaczony symbolem **46.KD-D** całkowicie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. a,

b) teren oznaczony symbolem **45.KD-D** położony jest częściowo w granicach strefy konserwatorskiej „W III” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 pkt 1 lit. c.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 47.KDX:**

1) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) droga jednoprzestrzenna bez wyodrębnionej jezdni i chodników;

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – do 10,0 m.

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 48.KDW, 49.KDW i 50.KDW:**

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) parametry zagospodarowania terenów:

a) drogi jednoprzestrzenne bez wyodrębnionej jezdni i chodników,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem **48.KDW** do 20,0 m,

- dla terenów oznaczonych symbolami **49.KDW** i **50.KDW** do 18,0 m.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 27.** W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 96, poz. 1815).

**§ 28.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **47.KDX** oraz terenu oznaczonego symbolem **1.UP** – 0 %;

2) dla pozostałych terenów – 30 %.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

**Grzegorz Hejno**



**ROZSTRZYGNIĘCIE****Rady Gminy Darłowo****o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn.zm.), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy Darłowo nie uwzględnia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

LP	TREŚĆ UWAGI	USTALENIA PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI	ZGŁASZAJĄCY UWAGĘ + DATA WPŁYWU
<b>NIEUWZGLĘDNIONE UWAGI Z WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 12 LUTEGO DO 16 MARCA 2021 ROKU</b>				
1.	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działki nr 38 z terenu rolniczego na teren MN/U/RM.	Przeznaczenie: teren rolniczy oznaczony symbolem 30.R (w uchwalanym projekcie planu teren oznaczony jest symbolem 33.R).	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazana w uwadze część dz. nr 38 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem R – terenu produkcji rolnej bez zabudowy. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zatem nie jest możliwe w miejscowym planie przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 02.03.2021r.
2.	Uwaga dotyczy powiększenia obszaru 20.MN/U zgodnie z załącznikiem graficznym, aby umożliwić rozbudowę istniejącego gospodarstwa rolnego	Przeznaczenie: teren rolniczy oznaczony symbolem 30.R (w uchwalanym projekcie planu teren oznaczony jest	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazane w uwadze części dz. nr 50 i	Osoby fizyczne  Data wpływu pisma: 03.03.2021r.

	o budynki inwentarskie oraz możliwość rozwoju bazy agroturystycznej.	symbolem 33.R).	51 położone są w granicach terenów oznaczonych symbolami R – terenu produkcji rolnej bez zabudowy i RZ – terenu łąk, produkcji rolnej bez zabudowy. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zatem nie jest możliwe w miejscowym planie przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy budynkami o funkcji inwentarskiej lub agroturystycznej.	
3.	Uwaga dotyczy powiększenia obszaru 16.MN/U zgodnie z załącznikiem graficznym w celu przeznaczenia pod budownictwo jednorodzinne.	Przeznaczenie: teren rolniczy oznaczony symbolem 27.R (w uchwalanym projekcie planu teren oznaczony jest symbolem 30.R).	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazana w uwadze część dz. nr 133/4 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem R – terenu produkcji rolnej bez zabudowy. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zatem nie jest możliwe w miejscowym planie przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej.	Osoby fizyczne Data wpływu pisma: 03.03.2021r.
4.	Uwaga dotyczy przeznaczenia całej działki nr 80/8 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	Przeznaczenie: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19.MN/U, - teren rolniczy oznaczony symbolem 29.R z zakazem zabudowy (w uchwalanym	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazana w uwadze część dz. nr 80/8 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem R – terenu produkcji rolnej bez zabudowy.	Osoba fizyczna Data wpływu pisma: 29.03.2021r.

		projekcie planu teren oznaczony jest symbolem 32.R).		
<b>NIEUWZGLĘDNIONE UWAGI Z PONOWNEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 7 DO 27 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU</b>				
5.	Uwaga dotyczy poszerzenia drogi na całym odcinku do 10m.	Przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 39.KD-D	Projektowana droga 39.KD-D w najwęższym odcinku ma szerokość 10m - jest to standardowa szerokość drogi klasy dojazdowej, wyznaczona szerokość drogi uwzględnia także przebieg istniejących rowów melioracyjnych.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 04.11.2021r.
6.	Uwaga dotyczy wyprostowania przebiegu drogi 39.KD-D zgodnie z załącznikiem graficznym studium.	Przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 39.KD-D	Geometria drogi została wyznaczona w oparciu o przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne dotyczące uwarunkowań lokalnych oraz własności. Droga 39.KD-D została wytrasowana w taki sposób, aby jej przebieg w maksymalny sposób obejmował grunty we władaniu gminy oraz w przypadku jej poszerzenia - proporcjonalnie grunty prywatne do niej przyległe.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 04.11.2021r.
7.	Uwaga dotyczy skorygowania przebiegu linii rozgraniczenia terenu rolnego 26.R od budowlanego 5.MN/U zgodnie z załącznikiem graficznym studium.	Przeznaczenie: - teren rolniczy oznaczony symbolem 26.R, - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem 5.MN/U, - teren drogi publicznej - droga klasy dojazdowej oznaczony symbolem 39.KD-D	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazana w uwadze dz. nr 13/2 położona jest w granicach terenu RZ – teren łąk, produkcji rolnej bez zabudowy oraz terenu MN-U-RM – teren o funkcji usługowej, turystycznej, rekreacyjnej i budownictwa mieszkaniowego w strefie B i C uzdrowiska. Studium określa kierunki w zagospodarowaniu terenów, dopiero ustalenia planu uszczegółwiają przebieg linii rozgraniczających i inne rozwiązania przyjęte w akcie prawa miejscowego. Załącznik graficzny planu miejscowego jest zgodny z wytycznymi i zapisami obowiązującego studium. Skala rysunku graficznego dokumentu	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 04.11.2021r.

			studium jest inna niż opracowywanego projektu planu miejscowego, dlatego nie ma możliwości bezpośredniego przeniesienia do ustaleń planu miejscowego.	
8.	Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji paneli fotowoltaicznych, zabudowy szklarniowej oraz wiaty dla zwierząt w granicach terenu 26.R.	Przeznaczenie: teren rolniczy oznaczony symbolem 26.R	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazana w uwadze część dz. nr 13/2 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem RZ – teren łąk, produkcji rolnej bez zabudowy. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zatem nie jest możliwe w miejscowym planie przeznaczenie przedmiotowego terenu na cele realizacji zabudowy szklarniowej, zabudowy dla zwierząt oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi. Ponadto przedmiotowy obszar w granicach terenu 26.R o powierzchni 1,4439 ha znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) § 3 ust. 1 pkt. 54 zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustaleniami planu na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 3.P/U i 4.P/U obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 04.11.2021r.



			z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Także z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowo-usługowej lokalizacja farm fotowoltaicznych na przedmiotowej nieruchomości jest niewskazana.	
9.	Uwaga dotyczy uwzględnienia w sporządzanym projekcie planu zapisów ustaleń obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu 5.MN/U i 7.MN/U.	Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem 5.MN/U i 7.MN/U	Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustaleń obowiązującego planu z wyłączeniem uwzględnienia parametru maksymalnej powierzchni zabudowy. Projekt planu miejscowego sporządzany jest na podstawie Studium uwarunkowań z 2010r., a rozwiązania projektowe i ustalenia planu ustalane są od nowa, w związku z przyjętą polityką przestrzenną gminy. Nowy plan ustala zasady kształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, obecnymi uwarunkowaniami oraz na podstawie obowiązujących przepisów. Po przeanalizowaniu dla terenów 5.MN/U i 7.MN/U wskaźników i parametrów w obowiązującym planie oraz w projekcie planu uwzględniono korektę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% do 50%. Dodatkowo skorygowano minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 50% do 45%, co jest zgodne z wytycznymi odnoszącymi się do obszaru strefy „C” ochrony uzdrowskiej określonymi w art. 38 pkt. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2021r. poz. 1301).	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 05.11.2021r.
10.	Uwaga dotyczy wykonania strefy ochronnej pasa zieleni wokół istniejącej oczyszczalni ścieków.	Uwaga dotyczy terenu poza granicami planu	Obszar oczyszczalni ścieków położony jest poza obszarem sporządzenia planu miejscowego. Dla terenów przyległych do oczyszczalni ścieków objętych opracowaniem planistycznym, brak podstaw prawnych wynikających z przepisów prawa do wprowadzenia ograniczeń w sposobie ich użytkowania, w szczególności nie są	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 08.11.2021r.

			one objęte strefą ograniczonego użytkowania, ustanowioną na podstawie art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973).	
11.	Uwaga dotyczy usunięcia zapisu ustalenia ujętego w §17, pkt. 3, lit. b) projektu uchwały, tj. „zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych symbolami 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U	Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolami 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U	Tereny oznaczone symbolami 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U i 11.MN/U położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia i wytyczne ujęte w przepisach odrębnych. Jednym z tych ustaleń jest zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jak również zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych. Równocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w swoim postanowieniu znak WOPN-OS.610.49.2020.KM z dnia 26 listopada 2020r. uzgadnia pozytywnie projekt planu, w uzasadnieniu stwierdzając, że zapis zakazujący realizację kondygnacji podziemnych, z uwagi na możliwość występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, nie wpłynie na zaburzenie istniejących stosunków wodnych w obszarze chronionego krajobrazu. Dodatkowo zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego wskazane tereny położone są w obszarach zagrożonych podtopieniami.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 09.11.2021r.
12.	Uwaga dotyczy usunięcia zapisu ustalenia ujętego w §20, pkt. 2, lit. a) projektu uchwały, tj. „ustala się zakaz zabudowy”.	Przeznaczenie: - teren rolniczy oznaczony symbolem 26.R	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) wskazana w uwadze część dz. nr 13/2 położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem RZ – teren łąk, produkcji rolnej bez zabudowy. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 09.11.2021r.

			zatem nie jest możliwe w miejscowym planie dopuszczać lokalizację zabudowy w granicach terenu 26.R.	
13.	Uwaga dotyczy usunięcia zapisu ustalenia ujętego w §20, pkt. 2, lit. c) projektu uchwały, tj. „zakaz realizacji przyłączy energetycznych z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz celu publicznego”.	Przeznaczenie: - teren rolniczy oznaczony symbolem 26.R	Tereny 26-33.R, zgodnie z zapisami projektu planu są terenami rolniczymi, na których ustalono zakaz zabudowy, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo. Zapis określony w § 20 pkt 2 lit. c uchwały ma na celu uniemożliwienie realizacji na tych terenach przyłączy energetycznych, gdyż ich lokalizacja jest bezzasadna z uwagi na ustalony w studium zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz celu publicznego.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 09.11.2021r.
14.	Uwaga dotyczy wprowadzenia wskaźników zgodnych z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz minimalnej powierzchni działki dla terenu 5.MN/U	Przeznaczenie: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem 5.MN/U	Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustaleń obowiązującego planu z wyłączeniem uwzględnienia parametru maksymalnej powierzchni zabudowy. Projekt planu miejscowego sporządzany jest na podstawie Studium uwarunkowań z 2010r., a rozwiązania projektowe i ustalenia planu ustalane są od nowa, w związku z przyjętą polityką przestrzenną gminy. Nowy plan ustala zasady kształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, obecnymi uwarunkowaniami oraz na podstawie obowiązujących przepisów. Jednakże po przeanalizowaniu dla terenu 5.MN/U wskaźników i parametrów w obowiązującym planie oraz w projekcie planu uwzględniono korektę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% do 50%. Dodatkowo skorygowano minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 50% do 45%, co jest zgodne z wytycznymi odnoszącymi się do obszaru strefy „C” ochrony uzdrowskiej określonymi w art. 38 pkt. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 09.11.2021r.

			uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021r. poz. 1301).	
15.	Uwaga dotyczy przeanalizowania możliwości budowy obwodnicy dla Żukowa Morskiego	Uwaga dotyczy terenu poza granicami planu	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) w granicach sporządzenia planu nie przewiduje się trasowanie obwodnicy dla Żukowa Morskiego. Uwaga jest bezprzedmiotowa.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 10.11.2021r.
16.	Uwaga dotyczy powiększenia dwukrotnie szerokości pasa pod zabudowę wzdłuż drogi.	Przeznaczenie: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, - tereny rolnicze	Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), dlatego nie ma możliwości przeznaczenia pod zabudowę terenów, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) leżą w granicach terenów oznaczonych symbolem R – tereny produkcji rolnej bez zabudowy.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 10.11.2021r.
17.	Uwaga dotyczy zniesienia całkowitego zakazu wznoszenia obiektów na gruntach rolnych i umożliwić na tych obszarach siedlisk agroturystycznych.	Przeznaczenie: - tereny rolnicze R	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) w studium tereny rolne nie posiadają prawa zabudowy. Sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1, art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zatem nie jest możliwe w miejscowym planie dopuszczać lokalizację zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami R – terenach rolniczych.	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 10.11.2021r.
18.	Uwaga dotyczy, aby zachowywać odpowiednie proporcje wolnego	Tereny przeznaczone pod zabudowę	W zapisach planu miejscowego zachowane są proporcje pomiędzy możliwością zabudowy (parametrem powierzchni zabudowy) a minimalną	Osoba fizyczna  Data wpływu pisma: 10.11.2021r.

	gruntu do zabudowanego.		powierzchnią biologicznie czynną. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, a także terenach zabudowy zagrodowej przeważa udział powierzchni biologicznie czynnej. Znaczną powierzchnię obszaru objętego granicami planu stanowią grunty rolne bez prawa zabudowy.	
--	-------------------------	--	---	--

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Gminy Darłowo**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Darłowo określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

#### **1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu:**

Budowa lub modernizacja dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D), ciągu pieszo-jezdnego (KDX) oraz budowa infrastruktury technicznej.

#### **2. Sposób realizacji inwestycji:**

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo, (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 1129 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 305 z późn. zm.).

#### **3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Darłowo, względnie z dopuszczeniem porozumień zawartych z innymi podmiotami. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Nowe inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028).

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

**Załącznik nr 4**  
do Uchwały Nr XLVII.481.2022  
Rady Gminy Darłowo  
z dnia 28 lutego 2022 roku

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo, dostępne są pod adresem:

<http://ug.darlowo.ibip.pl/public/getFile?id=396319>

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo

#### 1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 198 ha w granicach określonych na rysunku planu.

#### 2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn.zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn.zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie uchwały Nr VI.54.2019 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 lutego 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo – Wójt Gminy Darłowo sporządził projekt ww. planu oraz rozpoczął procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planów zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju regionalnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

#### 3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Darłowo uchwały Nr VI.54.2019 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 lutego 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo, Wójt Gminy Darłowo podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania. Ogółem do projektu planu miejscowego wpłynęło 26 pism, w tym 2 po terminie – 21 wniosków oraz 5 pism zawierające informacje i nie posiadające charakteru wniosków. 13 wniosków zakwalifikowano do uwzględnienia w całości, 5



wniosków do częściowego uwzględnienia, 3 wnioski do nieuwzględnienia. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Darłowo.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo, przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie (pismo PS-N-ZNS.481.3.2019.IK z dnia 20.03.2019r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN-OS.411.46.2019.AM z dnia 15.04.2019r.). W projekcie planu uwzględniono rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z opracowanej prognozy.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania Żukowo Morskie w gminie Darłowo poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu w okresie od października 2019 r. do listopada 2020 r. z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych. Projekt planu uzyskał wymagane i opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów położonych w granicach terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, ciągu pieszo-jezdnego oraz terenu infrastruktury technicznej. Dla gruntów klasy III położonych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (6 MN/U i 11 MN/U) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

W dalszej kolejności stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Wójt Gminy Darłowo podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Darłowo podał również informację o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag, określając ich termin wnoszenia. Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 12.02.2021r. do dnia 16.03.2021r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 12 marca 2021r., uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 2 kwietnia 2021r. W określonym terminie wpłynęły 4 pisma zawierające 5 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Darłowo w ustawowym terminie. Zgodnie z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Darłowo z dnia 20 kwietnia 2021r. 4 uwagi zostały nieuwzględnione, 1 uwaga została uwzględniona.

W związku z błędem powstałym w trakcie procedury, tj. sporządzeniem planu na bazie częściowo błędnego rysunku studium gminy Wójt Gminy Darłowo podjął decyzję o powtórzeniu procedury sporządzenia planu miejscowego, tj. wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z uwzględnienia prawidłowych ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo wraz z ponownym rozpatrzeniem złożonych wniosków do planu, dokonaniem zmian w prognozie oddziaływania na środowisko oraz prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w dalszej kolejności ponowieniu etapu opiniowania i uzgadniania planu. W wyniku powtórnego rozpatrzenia przez Wójta wniosków do planu miejscowego, 13 wniosków zostało zakwalifikowanych do uwzględnienia w całości, 5 wniosków do częściowego uwzględnienia, 3 wnioski do nieuwzględnienia i stwierdzono, że 5 pism nie posiada charakteru wniosków.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania Żukowo Morskie w gminie Darłowo poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu w okresie od lipca 2021r. do początku września 2021 r. z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych. Projekt planu uzyskał wymagane i opinie i uzgodnienia.

Następnie stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Wójt Gminy Darłowo podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Darłowo podał również informację o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag, określając termin ich wnoszenia. Ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 07.10.2021r. do dnia 27.10.2021r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 26 października 2021r., uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 10 listopada 2021r. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Darłowo w ustawowym terminie. W określonym terminie wpłynęło 8 pism z uwagami. Zgodnie z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Darłowo z dnia 30 listopada 2021r. 12 uwag nie zostało uwzględnionych, 2 uwagi zostały częściowo uwzględnione. Szczegółowy wykaz nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2 do przedmiotowej uchwały.

#### **4. Uzasadnienie merytoryczne**

Uchwała Nr VI.54.2019 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 lutego 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo z dnia 10 listopada 2010r.) w obszarze objętymi granicami projektu planu znajdują się tereny o funkcji usługowej, turystycznej, rekreacyjnej i budownictwa mieszkaniowego w strefie C uzdrowiska, w tym zabudowy siedliskowej w związku ze znacznymi terenami rolniczymi, tereny zabudowy przemysłowej, teren usług publicznych, teren usług sportu i rekreacji, tereny produkcji rolnej bez zabudowy, tereny łąk, produkcji rolnej bez zabudowy, teren wód powierzchniowych oraz tereny dróg publicznych.

W projekcie planu miejscowego określono sposób przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Plan miejscowy będzie stanowił podstawę do wdrażania działań służących rozwojowi obszaru, porządkowaniu przestrzeni i realizacji nowych inwestycji. Przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo.

Opracowywany plan miejscowy stanowić będzie w części zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (uchwała Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo z dnia 30 czerwca 2005r., opubl. w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 96, poz. 1815).

**4.1 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

**4.1.1 wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie przeznaczenia terenów i ich linii rozgraniczających oraz zasad ochrony i kształtowania ład

przestrzennego, w tym linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;

**4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

**4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez określenie:

- a) usytuowania terenów oznaczonych symbolami 2.US, 3.P/U, 4.P/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 23.RM, 24.RM, 25.RM, 26.R, 27.R, 28.R, 29.R, 34.WS, 39.KD-D, 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 48.KDW, 49.KDW i 50.KDW w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- c) na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 3.P/U i 4.P/U zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) wymogu stosowania urządzeń o wysokiej sprawności spalania dla indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa,
- e) wymogu uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dla terenów oznaczonych symbolami 3.P/U i 4.P/U zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz zakazu lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz naprawą, demontażem i obsługą pojazdów (lakiernie, blacharnie, stacje kontroli pojazdów, warsztaty, wulkanizatornie, myjnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego),
- g) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej zakazu lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz naprawą, demontażem i obsługą pojazdów (lakiernie, blacharnie, stacje kontroli pojazdów, warsztaty, wulkanizatornie, myjnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego),
- h) zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych symbolami 2.US, 3.P/U, 4.P/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 23.RM, 24.RM i 25.RM,
- i) na rysunku planu granic i obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; tereny oznaczone symbolami 30.R, 34.WS, 35.WS, 37.KD-G, 38.KD-G/WS położone są częściowo, a tereny oznaczone symbolami 18.MN/U, 31.R, 47.KD-X całkowicie, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed powodzią,
- j) wskazanie zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego terenów oznaczonych symbolami 4.P/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 13.MN/U, 24.RM, 28.R, 31.R, 40.KD-D, 41.KD-D, 42.KD-D, 43.KD-D, 48.KDW, 49.KDW, 50.KDW oraz fragmentów terenów oznaczonych symbolami 3.P/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U, 20.MN/U, 21.MN/U, 23.RM, 27.R, 30.R, 32.R, 33.R, 36.KD-G, 37.KD-G, 38.KD-G/WS, 45.KD-D, 46.KD-D, 47.KDX jako narażonych na zalanie

- w przypadku przerwania lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych i przeciwsztormowych;
- k) obszar planu położony jest w granicach strefy ochronnej „C” uzdrowiskowej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,
  - l) część obszaru objętego planem położona jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego,
  - m) wymogu uwzględniania ograniczeń wynikające z przepisów odrębnych w związku z występowaniem w granicach planu urządzeń melioracji wodnych (w postaci rowów, rurociągów oraz podziemnej sieci drenarskiej - rurociągi drenarskie, studnie, przepusty),
  - n) w odległości mniejszej niż 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi,
  - o) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów rolniczych, w tym zakazu zabudowy,
  - p) utrzymania terenów rolniczych oraz określenie przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych dla nieruchomości położonych na gruntach III klasy;

**4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez określenie stref ochrony konserwatorskiej i zasad ochrony konserwatorskiej oraz zasad ochrony budynków historycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

**4.1.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** poprzez:

- a) wymogu stosowania urządzeń o wysokiej sprawności spalania dla indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa,
- b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

**4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

**4.1.7 prawo własności** – określając sposób przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów w projekcie planu miejscowego analizie została poddana struktura własności obszaru, a zapisy projektu planu miejscowego formułowane były przy zapewnieniu poszanowania prawa własności zgodnie z zasadą proporcjonalności, wszelkie wprowadzone ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikają z przepisów ustawowych oraz uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych;

**4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został przedłożony do uzgodnienia z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa; w projekcie planu ustala się ograniczenia wynikające z położenia terenów w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Darłowo oraz w otoczeniu lotniczych urządzeń naziemnych; na rysunku planu wskazuje się strefy ochronne terenów zamkniętych znajdujących się poza granicami planu;

**4.1.9 potrzeby interesu publicznego** – sporządzając plan miejscowy jako podstawę działań przyjęto zasadę proporcjonalności, wyważono odpowiednie proporcje między środkiem jakim jest ograniczenie prawa własności a celem rozumianym jako szeroko pojęty interes

publiczny, jako priorytet działań przyjmując ład przestrzenny; na cele publiczne w projekcie planu wyznaczono teren usług publicznych oraz tereny dróg publicznych;

**4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej; plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych;

**4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanej dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag; Wójt Gminy Darłowo zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej;

**4.1.12 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, tj. zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego i wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzania, w tym także z wykorzystaniem Internetu;

**4.1.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie powiązania istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;

**4.2 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Darłowo rozpatrzył wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

W planie określono zasady zagospodarowania i zabudowy terenów uwzględniając ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z przepisów odrębnych, w tym przywołane przez ww. organy i instytucje.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie przewidzianym ustawowo możliwe było składanie uwag do projektu planu. Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo. W projekcie planu uwzględniono wnioski wynikające z ww. dokumentów. Do projektu planu została również sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**4.3 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:**

- a) nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego; plan miejscowy obejmuje obszar, gdzie znajduje się wykształcony system komunikacyjny, zatem warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego jest zapewniony,
- b) istnieje możliwość wykorzystywania transportu zbiorowego, jako jednego z podstawowych środków transportu z uwagi na położenie terenów w sąsiedztwie wykształconego systemu komunikacyjnego i transportowego,
- c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, określono wymóg zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni, ścieżek rowerowych, chodników z zewnętrznym układem transportowym,
- d) obszar położony jest w ukształtowanej funkcjonalno-przestrzennie strukturze gminy, nowa zabudowa lokalizowana w granicach planu będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

**5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2**

Ocena aktualności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr VI.53.2019 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 lutego 2019r. Ocena ta wykazała potrzebę aktualizacji i ujednoczenia studium - aktualizację studium należy odroczyć do czasu m.in. uchwalenia aktualnie procedowanych planów miejscowych. Ocena wykazała zasadność kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania, w tym planu miejscowego dla obszaru Żukowo Morskie w gminie Darłowo.

**6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo może rodzić skutki finansowe dla budżetu gminy. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego zawiera sporządzona do projektu planu prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żukowo Morskie w gminie Darłowo. Analiza bilansu dochodów i wydatków budżetowych w prognozie wykazuje możliwość uzyskania wpływu środków finansowych do budżetu gminy w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego, np. z poboru opłaty planistycznej.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na szacunkowych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i dochodów do budżetu gminy mogą być inne od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

**Grzegorz Hejno**