

UCHWAŁA NR LXVIII.635.2023

RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 24 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach w gminie Darłowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz.1846, 2185, 2747) Rada Gminy Darłowo uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII.479.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, w gminie Darłowo, po stwierdzeniu, że uchwalany plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo uchwalonego uchwałą Nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, w gminie Darłowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, gmina Darłowo, zwany dalej „planem” obejmuje obszar o powierzchni 0,9461 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1a i 1b do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1a i 1b – rysunki planu w skali 1:1000 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 nie stanowią inaczej.

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

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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. Wymiarowanie.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów: ustala się podział obszaru planu na tereny funkcjonalne określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i następującymi numerami porządkowymi i oznaczeniami literowymi klas:

- 1) 1UHD-UT-UG – teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii,
- 2) 2UT -UG – tereny usług turystyki lub usług gastronomii.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- 1) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów; ustala się kolorystykę elewacji w odcieniach pastelowych;
- 2) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni oraz w odcieniach szarości; a także pokryciami bitumicznymi lub membraną PVC w przypadku dachów płaskich;
- 3) w nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.

2. W granicach planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, w tym blaszanych kiosków, straganów, kontenerów, garaży, domków typu holenderskiego,
- 2) budynków o powierzchni mniejszej niż 70 m²

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

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

5. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia i dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Obszar opracowania planu określony na załączniku 1b znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi;

2. Na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem „2UT-UG” obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się jego wycinkę w przypadku złego stanu fitosanitarnego lub obniżonej stabilności.

3. W zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska cały obszar planu wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę usługową;

4. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i 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;

§ 8. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9. 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. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy „A” ochrony uzdrowskiej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego;

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

3. Ustala się minimalną powierzchnię działki; 0,25 ha;

4. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki niż określona w ust.3, pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu, dla:

- 1) działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i inżynierskich urządzeń sieciowych, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- 2) działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

5. Dopuszcza się wykorzystanie na cele budowlane działek wydzielonych przed wejściem w życie planu lub wydzielonych na podstawie przepisów odrębnych, nie spełniających wymogów określonych w ust.3 pod warunkiem, że nowe inwestycje są możliwe do zrealizowania z zachowaniem pozostałych warunków planu oraz wymogów przepisów odrębnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Darłowo na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 122 m n.p.m;

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogę publiczną wojewódzką oraz drogę publiczną gminną, bezpośrednio graniczące z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się realizację na terenie funkcjonalnym 1UHD-UT-UG dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. Obszar planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie, dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie sieci infrastruktury technicznej powiązanej z istniejącym systemem.

2. Zabrania się lokalizowania złączy, szaf elektroenergetycznych, teletechnicznych, gazowych w granicach dróg.

3. Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się by wszystkie działki budowlane i budynki były podłączone do gminnej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

6. Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm dla sieci (systemów) grawitacyjnych i minimalnej średnicy 32 mm dla sieci (systemów) ciśnieniowych.

7. Wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.

8. 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;

9. Zasilanie energetyczne terenów objętych planem: z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

10. Dopuszcza się budowę, przebudowę, i rozbudowę sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych sieci kablowych.

11. Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej o średnicy min. dn 63 mm.

12. Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej podziemnej sieci telekomunikacyjnej.

13. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną; wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego oraz dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii, w szczególności; pomp ciepła, kolektorów słonecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Szczegółowe ustalenia planu**

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami 1UHD -UT-UG:

1. Przeznaczenie - teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii - funkcje te mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących lub w zwartej zabudowie,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych, domów mobilnych lub domów typu holenderskiego, o których mowa w **§ 6 ust. 2 pkt 1.**
- 3) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: obowiązują zapisy **§ 6 ust. 1 oraz** ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – do 35°;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50 %
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40 %
- 8) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m,
- 9) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych- 2, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych-4
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania przez samochody:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe dla usług turystyki,
 - c) 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;
- 11) sposób realizacji miejsc do parkowania – obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami 2UT-UG:

1. Przeznaczenie - teren usług turystyki lub usług gastronomii - funkcje te mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących lub w zwartej zabudowie,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych, domów mobilnych lub domów typu holenderskiego, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1.
- 3) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: obowiązują zapisy § 6 ust. 1 oraz ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%
- 8) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
- 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych -3
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania przez samochody:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe dla usług turystyki,

c) 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;

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXIII.308.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 marca 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 14 kwietnia 2017 r., poz. 2217).

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: dla terenów: 1UHD-UT-UG - teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii, 2UT-UG – tereny usług turystyki lub usług gastronomii: 30 %.

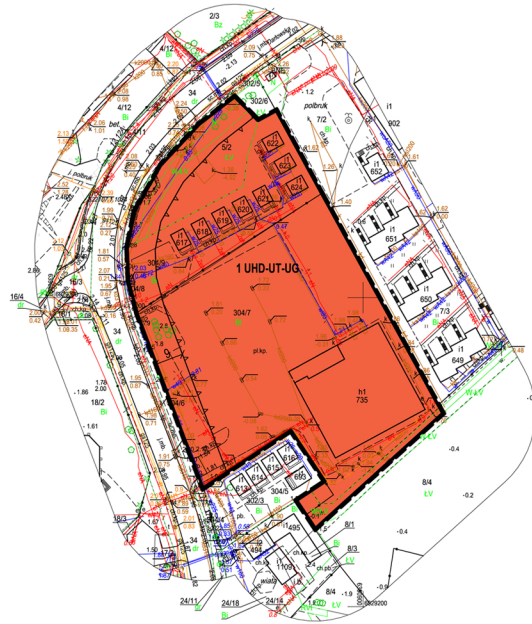
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Darłowo

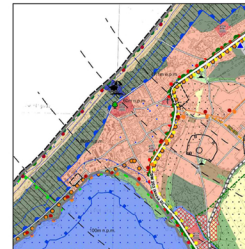
Grzegorz Hejno

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
obr. Dąbki 0006: dz. 5/2, 304/7, 304/9
Sekcje mapy: 6.221.07.02.4



WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DARŁOWO
Kolor: obszar objęty planem

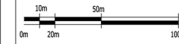


miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach

plan obejmuje działki ewidencyjne 304/7, 304/9, 5/2, 311

Załącznik graficzny nr 1a
do uchwały nr LXVII.635.2023
Rady Gminy Darłowo
z dnia 24 marca 2023 r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie (wielkości podane w metrach)

oznaczenie literowe z numerem wyróżniającym terenu funkcjonalnego:

- 1 UHD-UT-UG - teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomicznych

Legenda do GK.6642.332.2022_011_011

1. Nazwa i adres inwestora:
Inwestor: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

2. Nazwa i adres wykonawcy:
Wykonawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

3. Nazwa i adres zamawiaczy:
Zamawiacz: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

4. Nazwa i adres projektanta:
Projektant: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

5. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

6. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

7. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

8. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

9. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

10. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

11. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

12. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

13. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

14. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

15. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

16. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

17. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

18. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

19. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

20. Nazwa i adres wydawcy:
Wydawca: ...
Adres: ...
Wzrost: ...

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII.635.2023

Rady Gminy Darłowo

z dnia 24 marca 2023 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach w gminie Darłowo

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz.1846, 2185, 2747) Rada Gminy Darłowo rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr LXVII.635.2023

Rady Gminy Darłowo z dnia 24 marca 2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 2022 r. poz. 503, poz.1846, 2185, 2747) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1634, 1692, 1747, 1768, 1725, 1964, 2414, Dz. U. z 2023 r. poz.412) 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 2023 r., poz.40) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:

sieci i urządzenia wodociągowe i zaopatrzenia w wodę, kanalizacyjne – przebudowa istniejących oraz budowa nowoprojektowanych sieci i urządzeń,

2. Inwestycje będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z uwzględnieniem ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy prawo ochrony środowiska.

3. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1634, 1692, 1747, 1768, 1725, 1964, 2414, Dz. U. z 2023 r. poz.412) przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne ujmowane są każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,

2) zadania w zakresie realizacji sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, Dz. U. z 2022 r., poz.1549), ze środków własnych gminy, w oparciu o wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także na podstawie umów z innymi podmiotami.

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr LXVII.635.2023

Rady Gminy Darłowo

z dnia 24 marca 2023 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach w gminie Darłowo

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz.1846, 2185, 2747) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, w gminie Darłowo są dostępne pod adresem:

<http://ug.darlowo.ibip.pl/public/catalog/?id=226880&idCatalog=415524>

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, w gminie Darłowo

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, w gminie Darłowo, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9461 ha w granicach określonych na rysunku planu. Plan obejmuje działki ewidencyjne numer: 304/7, 304/9, 5/2 i 311, obręb Dąbki.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, 2185, 2747) 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 XLVII.479.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, 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 2022 r. poz. 1029 ze 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 2003 r. 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 XLVII.479.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, 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 15 pism, 9 wniosków oraz 6 pism zawierające informacje i nie posiadające charakteru wniosków. Wszystkie wnioski zakwalifikowano do uwzględnienia w całości. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Darłowo.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, 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.9022.3.3.2022.IK z dnia 11.05.2022 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo WOPN. 411.57.2022.AM z dnia 27.05.2022 r.). W projekcie planu uwzględniono rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z opracowanej prognozy.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania w Dąbkach, w gminie Darłowo poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu w miesiącach listopad - grudzień 2022 r. z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów położonych w granicach opracowania (art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W dalszej kolejności stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 w Dąbkach, 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 12.01.2023 r. do dnia 1.02.2023 r., dyskusja publiczna została zaplanowana na dzień 25 stycznia 2023 r., jednak z uwagi na brak zainteresowania do dyskusji publicznej nie doszło. Uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 15 lutego 2023 r. – w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Uchwała Nr XLVII.479.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, w gminie Darłowo rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Darłowo (przyjętej uchwałą Nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r.) w obszarze objętymi granicami projektu planu znajdują się tereny o funkcji turystycznej, z dopuszczeniem funkcji usług towarzyszących, nieuciążliwych.

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 XXXIII.308.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 27 marca 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo; Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 14 kwietnia 2017 r., poz. 2217).

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenów i ich linii rozgraniczających oraz zasad ochrony i kształtowania ładu 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 terenu oznaczonego symbolami: „2UT-UG” 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 i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) ochrony istniejącego drzewostanu na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem „2UT-UG”,
 - d) wymogu stosowania urządzeń o wysokiej sprawności spalania dla indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa,
 - e) obszar planu położony jest w granicach strefy ochronnej „A” uzdrowskiej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,
 - f) obszaru objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 2019 r. 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;
- 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,
- 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, umożliwiono zapoznanie 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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 oraz osoby fizyczne i prawne.

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 umożliwiono składanie uwag do projektu planu. Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbkach, 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, i ciągłość 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 2019 r. Ocena ta wykazała potrzebę aktualizacji i ujednolicenia studium, studium zostało zaktualizowane i uchwalone w 2022 roku. Ocena wykazała zasadność kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania, w tym planu miejscowego dla obszaru Dąbki 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 w Dąbkach, w gminie Darłowo może rodzić skutki finansowe dla budżetu gminy. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 w Dąbkach 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.