

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Dąbki w gminie Darłowo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 o samorządzie gminnym (Dz.U z 2021 r., poz.1372, 1834 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze .zm.) 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 wyrysem 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.

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 palecie 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 uzdrowiskowej, 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 ciepłą; 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;
 - 10) 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 30m² 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;
- 10) 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 , 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.