DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 marca 2020 r.

Poz. 1392

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 11.03.2020 14:14:34

UCHWAŁA NR XVIII.193.2020
RADY GMINY DARŁOWO

z dnia 14 lutego 2020 r.

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815), Rada Gminy Darłowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI.351.2017 Rady Gminy Darłowo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo" uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/503/2010 Rady Gminy Darłowo, z dnia 10 listopada 2010 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, zwany dalej planem, obejmuje teren położony na zachód od centrum wsi Kopnica, w obrębie Kopnica, w gminie Darłowo o powierzchni ok. 11,65 ha, którego granice określono na załączniku do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

1) kształtowania przestrzeni publicznych;
2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **agroturystyce** - należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach gospodarstwa rolnego;
2) **budynkach z funkcją mieszkalną** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne przeznaczone w części pod działalność usługową;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami - do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
   b) gzymsy, okapy - do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;
8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) **zapleczu działki** - należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszarów objętych planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5) granica strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **6** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, a także deskowanie lub licowanie cegłą;
2) w zakresie geometrii dachu:
   a) dla głównych połaci dachu w budynkach mieszkalnych z funkcją mieszkalną i budynkach usługowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
   b) dla głównych połaci dachu w budynkach gospodarczych i garażowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni;
3) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem terenu **RM**, należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji.

3. W granicach planu budynki z funkcją mieszkalną oraz budynki usługowe lokalizować równolegle do frontu działki lub do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy.

4. Wolnostojące budynki garażowe lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki na działce występuje.

5. Wolnostojące budynki gospodarcze lokalizować na zapleczu działki, kalenicą prostopadle lub równolegle do kalenicy budynku z funkcją mieszkalną, jeżeli taki na działce występuje.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:

1) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego;
2) pół namiotowych i kempingowych;
3) budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70 m², za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych w celu:

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

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2) teren oznaczony symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
10) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;
11) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych (z wyjątkiem drzew i krzewów do lat 20 niestanowiących siedlisk przyrodniczych, a także drzew i krzewów stanowiących źródło gradacji szkodliwych owadów), przydrożnych i nadwodnych (zadrzewienia rosnące wzdłuż rowów), jeżeli nie wynika to z zapewnienia potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz z wyjątkiem usuwania drzew lub krzewów należących do gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Planem wyznacza się granice strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zewidencjonowanego jako Kopnica, stan. 5, AZP 9-24/43, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 5
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN,U**: 2000 m²,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM**: 3000 m²;
2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m z tolerancją do 10%;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 z tolerancją do 10%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej oraz z dróg gminnych, graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem **KDD** oraz droga gminna, granicząca z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
   b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
   c) dla budynków o funkcji turystycznej, w tym agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/ 5 zatrudnionych;
2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 3;
3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
   a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 - 20,
   b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 - 50;
5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

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

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych;
2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenie w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

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

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

§ 20. Dla terenów: **1-MN,U** (o powierzchni ok. 2,40 ha), **2-MN,U** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **3-MN,U** (o powierzchni ok. 2,16 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług turystycznych. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;
2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,7;
5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07;
6) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
8) liczba kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemną;
10) wysokość zabudowy:
   a) dla budynków z funkcją mieszkalną i usługowych: od 7 m do 9 m,
   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6 m;
11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Część terenów **2-MN/U**, **3-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenu **4-RM** (o powierzchni ok. 5,85 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;
2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
6) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków mieszkalnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: od 1 do 2,
   c) dla budynków garażowych: 1;
9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
10) wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych: do 9 m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 10 m,

c) dla budynków garażowych: do 6 m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenu **01-KDD**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 23. Dla terenu **02-KDW**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

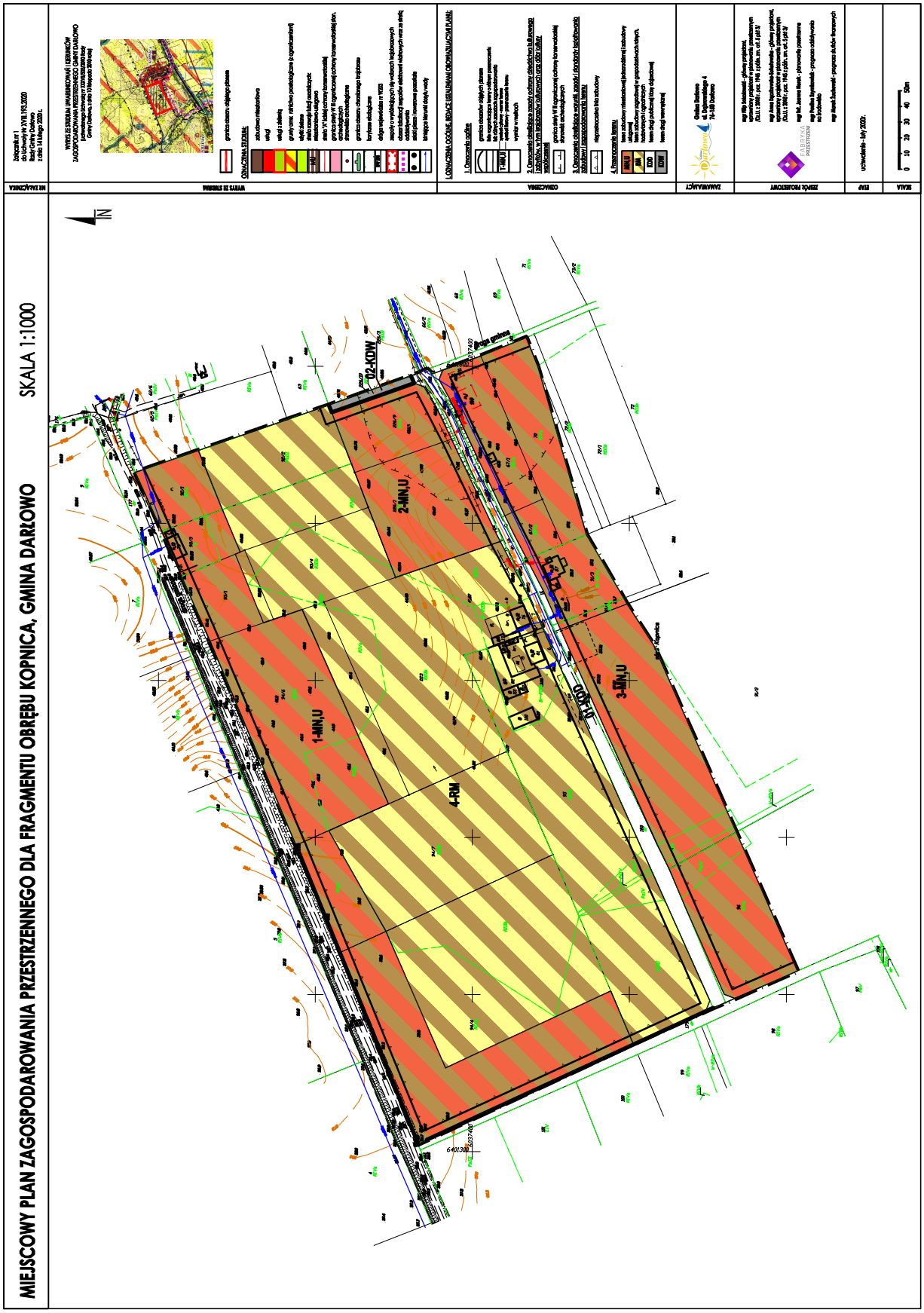
§ 24. 1. Traci moc uchwa*ła Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159,2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1*, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Darłowo

Grzegorz Hejno

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII.193.2020
Rady Gminy Darłowo
z dnia 14 lutego 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII.193.2020
Rady Gminy Darłowo
z dnia 14 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

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

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

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

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

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

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

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

1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820);
3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191);
4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

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

Odnosząc powyższe do przedmiotowego terenu stwierdzono, że:

1) teren nie znajduje się w obszarze zwartej zabudowy. W okolicach występują jedynie trzy budynki mieszkalne, kolejne zlokalizowane są w odległości ok. 200 m od przedmiotowego terenu, nie tworząc tym samym zwartej zabudowy;
2) teren położony jest w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowanej;
3) teren położony jest w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej gminnej;
4) powierzchnia terenu przekracza 0,5 ha (powierzchnia terenu RIIIb na wnioskowanych działkach stanowi ok. 0,83 ha), ponieważ zgodnie z ustawą nie ma znaczenia czy teren stanowi jedną całość, czy kilka odrębnych części.

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

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI.351.2017, z dnia 28 czerwca w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kopnica, Gmina Darłowo, działka nr 91/4 jedynie w niewielkiej części (pasa o szerokości ok. 4 m stanowiącego funkcję dojazdową) została objęta granicami opracowania. W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia powyższej uwagi, ponieważ fragment przedmiotowej działki, ze względu na swoją powierzchnię oraz cechy geometryczne nie pozwala na zlokalizowanie w jego granicach żadnego budynku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Darłowo: uwaga nieuwzględniona

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII.193.2020
Rady Gminy Darłowo
z dnia 14 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo na całym obszarze z wyłączeniem działek: obręb Cisowo: nr ew. 5/2, 523/2, 531/1, 532/5, 532/7, 542/1, 543/1, 550, 551, 552, 561/1, 76/3, 101/3, 100/1, 88/4, 60/2, 68/2, 69/1, 64/4, 47/1, 79/4, obręb Barzowice: nr ew. 143/1, 159/2, 161/2, 168, obręb Kopań: nr ew. 151/1, 153/1, 174/2, obręb Zakrzewo: nr ew. 45/3, 142/5, 40/2, 36/5, 44/1, 142/3, 139/1, 42/2, 138/1,* przyjętego *uchwałą Nr XXII/282/2005 Rady Gminy Darłowo, z dnia 30 czerwca 2005 roku*. Zgodnie z jego ustaleniami znaczna część przedmiotowego obszaru przeznaczona jest pod produkcję rolną, ale też pod funkcję zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej oraz zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej o maksymalnym w.i.z 0.75, zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną oraz lasy. W granicach obszaru planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej, niemniej jednak zachodzi częściowo konieczność ich rozbudowy. Na terenie objętym planem przewiduje się również poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.