

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY DARŁOWO z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bukowo Morskie, gmina Darłowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2025 poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XVIII.146.2025 Rady Gminy Darłowo z dnia 27.08.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bukowo Morskie, gmina Darłowo **uchwała co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bukowo Morskie, gmina Darłowo nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Darłowo przyjętego Uchwałą Nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bukowo Morskie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa część graficzna planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu oraz szerokości terenów dróg;
 - 5) przeznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **dojazdach** - należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku lub wiaty w stosunku do linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Darłowo;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 9) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.);
- 10) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt, który składa się z konstrukcji dachowej wspartej na słupach, może posiadać lekkie ściany, o ile nie będzie zabudowany ze wszystkich stron.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN-U**;
- 2) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat, budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 3) dla wiat, budynków gospodarczych i garażowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 6m,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2,
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 4) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolami: **1MN-U** ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu, w tym dróg publicznych;
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się, w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, teren oznaczony symbolem: **1KDD** wyznacza się jako teren pod lokalizację inwestycji celu publicznego;

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż 1000 m² i szerokość frontu 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) możliwość wydzielenia mniejszych działek niż określone w pkt 1 z przeznaczeniem pod komunikację, uzbrojenie terenu lub powiększenie istniejącej/sąsiedniej działki lub uregulowanie spraw własnościowych;
- 4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli uzbrojenia terenu ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

- 2) dla urządzeń i budowli uzbrojenia terenu nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 3) realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN, MN-U), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci gazowej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych i ścieków komunalnych**:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) nakaz stosowania dla sieci kanalizacyjnej urządzeń zapobiegających przepływowi zwrotnemu ścieków;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

- c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach bezodpływowych i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - e) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy, który stanowią droga publiczna oznaczona symbolem **1KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KR**, **2KR**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U),
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U).
 - 3) W przypadku łączenia funkcji, o których mowa w ust. 2 pkt 2, miejsca postojowe sumują się.
 - 4) Ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania dla inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. b.
 - 5) Ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 15. W zakresie **stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości** ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 1% dla terenów KDD, KR;
- 2) 10% dla terenów MN-U.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) ciągi piesze, rowerowe, utwardzone place, dojazdy;
- 4) uzbrojenie terenu;

- 5) wiaty, garaże i budynki gospodarcze.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,75, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0001 do 0,5;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
 - 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznej drogi dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu;

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację zieleni przyulicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR**, **2KR** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację drogi jednoprzestrzennej lub miejsc do parkowania, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Darłowo.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Darłowo

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr
Rady Gminy Darłowo
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Darłowo rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bukowo Morskie, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LIII.536.2022 Rady Gminy Darłowo z dnia 15 lipca 2022 r., został poddany konsultacjom społecznym w dniach od ... do ... r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 8j ustawy, termin składania uwag określono do dnia ... r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 8j ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bukowo Morskie, wpłynęło ... uwag.

*Przewodniczący
Rady Gminy Darłowo*

Załącznik nr 3 do
Uchwały nr
Rady Gminy Darłowo
z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Darłowo rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

*Przewodniczący
Rady Gminy Darłowo*

Załącznik nr 4 do
Uchwały nr
Rady Gminy Darłowo
z dnia

Dane przestrzenne

*Przewodniczący
Rady Gminy Darłowo*