

**UCHWAŁA NR XVII/113/2011
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 7 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C- Darłówko
Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C6.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007r. Nr 127 poz. 880; z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz.871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011r. Nr 32 poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/384/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 3 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C -Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo przyjętego uchwałą nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C– Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C6, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,5425 ha, którego granice zaznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie zasad rozwoju i kształtowania przestrzennego w obszarze nadmorskim, w tym na terenach leśnych, z przeznaczeniem na cele usług turystycznych i rekreacyjnych z wprowadzeniem obiektów hotelarskich i pensjonatowych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze apartamentowym.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Darłowo;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3;
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4;
- 5) ustaleń graficznych na załączniku nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

§ 3. 1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej.

§ 4. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) plan – plan miejscowy o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) teren elementarny – teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 3) działka - działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) linia rozgraniczająca – linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 5) przeznaczenie podstawowe – funkcja określona symbolem oraz tekstem planu dla terenu elementarnego, której udział w powierzchni zagospodarowania terenu elementarnego powinien wynosić co najmniej 70%;
- 6) przeznaczenie uzupełniające - funkcja, której udział w zagospodarowaniu terenu elementarnego nie może przekraczać 30% jego powierzchni, przy czym wskaźnik dotyczy łącznego udziału wszystkich dopuszczonych rodzajów funkcji uzupełniającej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy działki - jest to wartość określająca stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem garaży w części przyziemnej, (liczona po obrysie ścian zewnętrznych) wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki. Jeżeli działka nie znajduje się w całości w granicach danego terenu elementarnego, do obliczeń należy przyjąć tylko część działki położoną w granicach tego terenu.;
- 8) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca usytuowanie lica ściany frontowej budynku, przy czym dopuszcza się cofnięcie w głąb działki do 50% długości elewacji oraz wycofanie linii parteru (fakultatywnie pierwszego pietra). Obowiązującą linię zabudowy mogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przekraczać: balkony, loggie, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, nośniki reklam, szyldy i inne detale wystroju architektonicznego - o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1, 5 m poza tę linię; elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak: schody, pochylnie; zadaszenia niepodparte na gruncie. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków towarzyszących, lokalizowanych w głębi działki;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której budynki nie mogą przekroczyć. Nieprzekraczalną linię zabudowy mogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przekraczać: balkony, loggie, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, nośniki reklam, szyldów i inne detale wystroju architektonicznego o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1, 5 m poza tę linię; elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak: schody, pochylnie; zadaszenia niepodparte na gruncie;
- 10) zabudowa pierzejowa - zwarty ciąg zabudowy obrzeżnej wzdłuż ciągu komunikacyjnego (ulicy, ciągu pieszego, placu, itp.);
- 11) zabudowa usługowa – budynki zawierające funkcje : użyteczności publicznej, kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki (w tym budynki zamieszkania zbiorowego), rekreacji, sportu kameralnego, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe, budynki służące prowadzeniu działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, których użytkowanie nie powoduje uciążliwości lub powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., nie narusza interesu prawnego osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także niewymagające składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;
- 12) wysokość pierzei - wysokość budynków lokalizowanych w obowiązujących liniach zabudowy lub od strony nieprzekraczalnych linii zabudowy mierzoną od poziomu chodnika ulicy przylegającej do poziomu najwyższego elementu budynku lokalizowanego od strony linii zabudowy, z uwzględnieniem zapisów pkt 7 i 8;

- 13) dominanta przestrzenna - część obiektu, obiekt budowlany lub grupa obiektów o szczególnych wymaganiach budowlanych, odróżniająca się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami lub wysokością;
- 14) akcent kompozycyjny - budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej jak: pomnik, obelisk, maszt, obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba);
- 15) reklama wolnostojąca - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji informacji o treści perswazyjnej;
- 16) kącie położenia granic w stosunku do pasa drogowego lub ciągu pieszego - kąt zawarty pomiędzy linią wytyczającą granice terenu pasa drogowego, a linią wydzielającą granice poszczególnych działek przyległych do tego pasa.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) granice terenów wynikające z przepisów odrębnych: strefa K ochrony krajobrazu, pas techniczny brzegu morskiego, obszar zagrożony powodzią;
- 3) linia rozgraniczająca tereny elementarne (o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania);
- 4) symbole cyfrowo - literowe identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) istniejące obiekty niezgodne z planem;
- 7) osie kompozycyjne;
- 8) dominanty przestrzenne;
- 9) akcenty kompozycyjne;
- 10) wjazdy techniczne na plażę.

§ 6. 1. Przeznaczenie terenu:

- zgodnie z zapisem w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- 1) dla projektowanej nowej zabudowy lub przebudowie istniejącej o jednolitej szerokości elewacji frontowej większej niż 60,0 m, a także przy projektowaniu zespołu budynków lub budynków tworzących zwarte pierzeje obowiązuje powyżej parteru, rozczłonkowanie architektoniczne bryły budynku, zarówno w rzucie, jak i w elewacji;
- 2) w ramach jednego zadania inwestycyjnego dopuszcza się łączenie poszczególnych budynków za pomocą takich elementów jak przejścia pomiędzy nimi w formie: holi, pasaży z usługami, klatek schodowych lub innych elementów;
- 3) w pasie terenu pomiędzy określonymi w planie liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic i ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych, których zaplecze znajduje się w budynkach bezpośrednio przyległych, fakultatywnie dopuszcza się przezierne zadaszenia nad nimi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązek likwidacji zabudowy prowizorycznej i nietrwalej oraz tymczasowych obiektów budowlanych i magazynowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 5) dla pozostałych obiektów niewymienionych w pkt 4 dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania i wyburzenia;
- 6) zakazuje się lokalizacji zabudowy o funkcjach warsztatowo-produkcyjnych oraz składów i magazynów;
- 7) dla zabudowy obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i budowli infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, infrastruktura telekomunikacyjna, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków i itp.;

- 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń terenów z zabudową usługową i mieszkaniową, dopuszcza się wyróżnienie granic nieruchomości murkami o wysokości do 0,4 m, wykonanymi z: kamieni naturalnych, klinkieru lub żywopłotami strzyżonymi o wysokości do 1,20 m;
- 10) złącza techniczne należy sytuować w licu budynku lub w jego wnętrzu, dopuszcza się sytuowanie złączy w linii granicznej działki komponując je z dopuszczonym sposobie wygrodzeń określony w pkt.10;
- 11) przebieg linii rozgraniczających teren elementarny należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
- 12) zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 13) dopuszcza się nośniki reklamowe dostosowane formą, stylem oraz proporcjami do kompozycji i detalu elewacji, nie przesłaniające otworów okiennych;
- 14) rozmieszczenie i gabaryty nośników reklamowych należy określić w projekcie budowlanym inwestycji;
- 15) zabrania się instalowania stałych nośników reklamowych na ogrodzeniach i słupach oświetleniowych oraz reklam w postaci tkanin i siatek na elewacji;
- 16) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio na granicy działki w celu realizowania przedsięwzięcia inwestycyjnego na dwóch lub więcej działkach.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzielen pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie, niezależnie od ustaleń szczegółowych, działek pod urządzenia i obiekty techniczne na zasadach określonych w odrębnych przepisach;
- 4) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji jednej inwestycji na kilku działkach, z zastrzeżeniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. Minimalne powierzchnie, o których mowa w ust. 3 pkt 1 dotyczą również nowo wydzielonych działek, powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

§ 7. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących – bez możliwości ich rozbudowy i przebudowy, z dopuszczeniem ich remontu z wyłączeniem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody :

- 1) obowiązuje zakaz składowania, przechowywania i utylizacji produktów mogących skutkować przedostawaniem się substancji szkodliwych dla środowiska do gruntu, wód lub powietrza;
- 2) obowiązuje zakaz składowania materiałów łatwopalnych lub wybuchowych;
- 3) uciążliwość każdej inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich oraz norm ochrony środowiska;
- 4) infrastrukturę techniczną realizować w oparciu o rozwiązania systemowe miasta;
- 5) w realizacji potrzeb cieplnych dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) obszar planu jest położony w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) na obszarze opracowania występują prawnie chronione :
 - a) dwa gatunki roślin pod ochroną ścisłą, jak:

- paprotka zwyczajna,
- wiciokrzew pomorski,

b) dwa gatunki roślin pod ochroną częściową, jak:

- bluszcz pospolity,
- kocanki piaskowe,

8) obowiązuje zakaz niszczenia i uszkodzania gatunków roślin objętych ochroną;

9) w przypadku wystąpienia działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wyżej wymienione wartości przyrodnicze, zobowiązuje się do podjęcia działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na gatunki roślin chronionych;

10) w przypadku, gdy nie ma możliwości respektowania ograniczeń obowiązujących w stosunku do roślin chronionych konieczne jest uzyskanie zezwolenia wydanego przez właściwy organ ds. ochrony środowiska;

11) niezbędne usunięcia zieleni wysokiej należy odtwarzać na terenie wskazanym przez Miasto, gatunkami wyłącznie typowymi dla danego obszaru;

12) możliwość usunięcia drzew i krzewów dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) na części obszaru planu istnieje ryzyko wystąpienia podtopień i powodzi, wg opracowań studialnych wykonanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, rzędna wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, w tym rejonie wynosi 1,70 m n.p.m.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach planu miejscowego wyznacza się granicę strefy „K” konserwatorskiej ochrony krajobrazu w obszarze którego obowiązują określone poniżej zasady i warunki ochrony:

a) ochronie podlegają historycznie udokumentowane: naturalne ukształtowanie terenu, rozplanowanie, dróg i ścieżek, rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni, mała architektura,

b) warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja założeń zieleni,
- utrzymanie istniejącego ukształtowania i pokrycia terenu,
- zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
- ograniczenie ruchu pojazdów;

2) w granicach wymienionej strefy obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące powiązań i zasad funkcjonowania układu komunikacyjnego:

1) układ komunikacyjny (ciągi komunikacji kołowej i pieszej) projektowany na terenach objętych planem należy powiązać z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez włączenie do istniejących ulic;

2) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego stanowiska parkingowych dla samochodów osobowych w formie zatok przyulicznych;

3) zasady organizacji parkowania:

a) realizacja nowego obiektu oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania powodująca przyrost potrzeb parkingowych jest uwarunkowana zapewnieniem odpowiedniej minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach działek objętych inwestycją, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:

- dla obiektów hotelarskich - 1 miejsce postojowe na 1 pokój x 0,70,
- dla obiektów mieszkaniowych - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (apartament) ze współczynnikiem 0,70 w zabudowie wielorodzinnej,
- dla usług wbudowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,

- dla lokali gastronomicznych, klubów - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

- b) miejsca postojowe - parkingi należy realizować na kondygnacjach poniżej poziomu terenu lub częściowo zagłębione, integralnie związane z bryłą budynku, dopuszcza się fakultatywnie otwarte parkingi na poziomie terenu w ilości do 10% wymaganych miejsc postojowych, z uwzględnieniem dopuszczeń w ustaleniach szczegółowych lub zabezpieczenie do 30% miejsc parkingowych w oparciu o tereny miejskie, pod warunkiem wskazania przez Miasto odpowiedniego terenu;
- c) realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych jest niedopuszczalna;
- d) w obrębie obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- e) w pasie drogowym dopuszcza się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z ruchem pojazdów lub pieszych.

§ 11. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej (poza sieciami kanalizacji sanitarnej i deszczowej) lokalizować poza jezdniami w liniach rozgraniczenia ulic, pieszo-jezdni i ciągów pieszych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie elementarnym;
- 4) infrastrukturę techniczną, projektowaną na terenach objętych planem należy powiązać z zewnętrznym układem infrastruktury poprzez włączenie do infrastruktury technicznej w istniejących ulicach;
- 5) stosownie do potrzeb przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa o średnicy 32-150 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200-300 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 300-500 mm,
 - d) sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 32-150 mm,
 - e) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia,
 - f) sieć oświetleniowa,
 - g) sieć teletechniczna;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) w wodę pitną należy zaopatrzyć się z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego poprzez budowę przyłączy,
 - b) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację studni awaryjnych o wydajności 15 dm³/d/M, zgodnie z „Planem zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych”, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym,
 - c) woda do celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów w systemie ogólnomiejskim, dopuszcza się pobór z morza;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych z obszaru objętego planem:
 - a) ścieki sanitarne i wody deszczowe należy odprowadzić poprzez system kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjnym lub grawitacyjno - ciśnieniowym do ogólnomiejskiego systemu kanalizacyjnego,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z terenów utwardzonych poprzez system kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach oraz separatorach substancji ropopochodnych na teren własny,
 - c) budowę przyłączy lub sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, które należy włączyć do systemu ogólnomiejskiego,

- d) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z obiektów bezpośrednio na teren własny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się obowiązek ich segregacji według grup asortymentowych, zbieranie w miejscu ich powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego i wywóz na komunalne wysypisko śmieci;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejących gazociągów średniego ciśnienia z możliwością ich przebudowy. Dopuszcza się ich usunięcie.,
 - b) nowe sieci gazowe powinny być realizowane, jako średnio - ciśnieniowe z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych obiektach,
 - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych niskiego ciśnienia;
- 10) w zakresie elektroenergetyki:
- a) obszar planu należy zasilić z sieci kablowej z wykorzystaniem istniejących linii kablowych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
 - b) utrzymanie lub przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV zgodnych z planem,
 - c) dopuszcza się likwidację kolidujących z inwestycją stacji transformatorowych oraz budowę nowych. Fakultatywnie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek.;
 - d) dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej sytuowanych na obiektach,
 - e) oświetlenie terenów komunikacji należy realizować w ich liniach rozgraniczających;
- 11) w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się zabezpieczenie obsługi telekomunikacyjnej poprzez miejską centralę telefoniczną oraz bezprzewodową infrastrukturę teletechniczną,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej, (uwarunkowanej uprzednim przeanalizowaniem jej negatywnego wpływu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej) w obiektach hotelarskich,
 - c) linie telefoniczne wykonywać, jako podziemne linie kablowe;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) w przypadku rozbudowy obiektów lub budowy nowego obiektu towarzyszącego już istniejącym obiektom, dopuszcza się zabezpieczenie potrzeb cieplnych w oparciu o istniejące źródła energii cieplnej,
 - b) w przypadku nowych obiektów do ich ogrzania należy wykorzystywać niskoemisyjne źródła energii cieplnej takie, jak: gaz, olej opałowy, itp. oraz źródła bezemisyjne takie, jak: energia elektryczna, kolektory słoneczne, itp.

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów wynikające z odrębnych przepisów :

- 1) pas nadbrzeżny wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego funkcjonuje na mocy przepisów ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej polskiej i administracji morskiej;
- 2) teren elementarny znajduje się w obszarze pasa ochronnego;
- 3) na obszarze pasa ochronnego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, mogących utrudnić identyfikację staw i świateł nabieżników,
 - b) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz szlaków komunikacyjnych od strony wody posiadających przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 4) ustala się ograniczenia wynikające z warunków gruntowo - wodnych:

- a) przy realizacji kondygnacji podziemnych należy uwzględnić wahania wody gruntowej, szczególnie przy ich zagłębieniu poniżej 1,5 m n.p.m.,
 - b) dopuszcza się sytuowanie rurociągów tłocznych i przepompowni zamiast sieci grawitacyjnych;
- 5) wszelka działalność w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w tym zmiany polegające na podziale i scaleniu nieruchomości, wymaga uzyskania zgody właściwego organu administracji morskiej.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Tereny usług turystycznych - usługi hotelarskie.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu: **1 MZ/U** i powierzchni 1,2068 ha, **3 MZ/U** i powierzchni 1,2870 ha, **6 MZ/U** i powierzchni 1,0613 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa hotelowa lub zamieszkania zbiorowego,
- b) dopuszcza się, jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- c) uzupełniające – zabudowa usługowa, w tym o funkcji leczniczo-rehabilitacyjnej i odnowy biologicznej;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- a) istniejąca zabudowa do zachowania. Dopuszcza się jej wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę.,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,
- d) zakaz lokalizacji usług towarzyszących funkcji głównej w odrębnych obiektach wolnostojących,
- e) nakaz wprowadzenia pierwszej kondygnacji nadziemnych z usługami towarzyszącymi funkcji głównej od strony ciągów pieszych,
- f) w terenie 6MZ/U partery budynków posadawiać na rzędnej powyżej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, tj. ok. 1,70 m n.p.m.,
- g) poziom posadzki kondygnacji podziemnych lub częściowo zagłębionych min. 0,5 m n.p.m.,
- h) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dachy dowolne, w tym w formie tarasów użytkowych,
- j) wskaźnik intensywności zabudowy działki: maksymalny 2,75, minimalny 1,50,
- k) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- l) wysokość zabudowy do 25,00 m nad poziomem morza,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 60,0 m,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego 90° (± 5°),
- d) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody :

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30% powierzchni działki, z zachowaniem zieleni wysokiej,
- b) teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego,
- c) obowiązują ustalenia zawarte w §8 i 12;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- teren częściowo w granicach strefy K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §9;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z projektowanych terenów komunikacji: 15KPJ, 16KPJ, 17KPJ, 18KPJ poprzez włączenie w istniejącą ulicę Słowiańską (poza granicami planu) oraz terenu komunikacji 9KDL,
- b) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami w § 10;

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania, dopuszcza się ich likwidację;
- b) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę teletechniczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu: 2 MW/U i powierzchni 1,3608 ha, 4 MW/U i powierzchni 0,7687 ha, 5 MW/U i powierzchni 0,6928 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszcza się, jako zabudowę podstawową zabudowę hotelową lub zamieszkania zbiorowego,
- c) uzupełniająca - zabudowa usługowa,

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- a) nakaz docelowej likwidacji istniejącej zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,
- d) lokale usługowe należy realizować, jako wbudowane,
- e) dopuszcza się organizowanie gastronomicznych ogródków letnich w otaczającej przestrzeni publicznej, których zaplecze znajduje się w budynkach bezpośrednio przyległych,
- f) dopuszcza się wprowadzenie od strony ciągów pieszych minimum pierwszej kondygnacji nadziemnej z usługami towarzyszącymi funkcji głównej,
- g) poziom posadzki kondygnacji podziemnych lub częściowo zagłębionych min. 0,5 m n.p.m.,
- h) dopuszcza się zabudowę od strony projektowanych terenów komunikacji: 11KP, 12KP i 13KP, jako pierzejową,
- i) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- j) dla terenu 4MW/U dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem elementarnym 18KPJ, a dla terenu 2MW/U na granicy z terenem elementarnym 16KPJ,
- k) dachy dowolne, w tym w formie tarasów użytkowych,
- l) wskaźnik intensywności zabudowy działki: maksymalny 1,50, minimalny 0,75,
- m) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- n) wysokość zabudowy do 25,00 m nad poziomem morza;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0 m,

- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego $90^\circ (\pm 5^\circ)$,
 - d) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody :
- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 45% powierzchni działki z zachowaniem zieleni wysokiej,
 - b) zakazuje się wprowadzania gatunków inwazyjnych i ekspansywnych rodzimych gatunków roślin stanowiących zagrożenie dla roślin chronionych,
 - c) teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego- obowiązują ustalenia zawarte w §8 i §12,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- teren częściowo w granicach strefy K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z projektowanych terenów komunikacji: 11 KP, 16KPJ, 17KPJ, 18KPJ, 19KPJ poprzez włączenie w istniejącą ulicę Słowiańską (poza granicami planu) oraz terenu komunikacji 9KDL,
 - b) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami w § 10;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej:
- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania, dopuszcza się ich likwidację,
 - b) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę teletechniczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

§ 15. Tereny zieleni parkowej z usługami.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu: **7 ZP** i powierzchni 0,4762 ha, **8 ZP** i powierzchni 0,3713 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny publicznej zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające - obiekty małej architektury;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
- a) nakaz utrzymania wartościowego drzewostanu z przekształcaniem w założenie parkowe,
 - b) dopuszcza się rozgęszczenie w drzewostanie oraz uzasadnioną wymianę na gatunki o charakterze parkowym,
 - c) istniejący ciąg pieszo – rowerowy do zachowania, dopuszcza się jego likwidację lub przebudowę,
 - d) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych z obiektami małej architektury,
 - e) dopuszcza się oświetlenie ciągów spacerowych i akcentów kompozycyjnych,
 - f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - g) linie zabudowy - nie obowiązują,
 - h) powierzchnia zabudowy obiektami małej architektura- do 3% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- zakaz podziału terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody :
- a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 90%,

- c) kształtowanie zieleni w oparciu o naturalne właściwości siedliska,
 - d) zakazuje się wprowadzania gatunków inwazyjnych i ekspansywnych rodzimych gatunków roślin stanowiących zagrożenie dla roślin chronionych,
 - e) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- teren w granicach strefy K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy Słowiańskiej (poza granicami planu),
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy,
 - b) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

§ 16. Tereny komunikacji:

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu: **9 KDL** i powierzchni 0,7840 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – istniejąca ulica – klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające – zielen parkowa krzewiasta;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,0 do 20,0 m zakończona placem o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia dwupasowa,
 - dopuszcza się zatoki parkingowe,
 - chodniki dwustronne,
 - międzynarodowa hanzeatycka trasa rowerowa (nadmorska),
 - jednostronnie wydzielony pas zieleni ze szpalerem drzew,
 - oświetlenie na słupach przynajmniej jednostronne,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) zakaz podziału terenu,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody :
- a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna –10%,
 - c) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- strefy i zabytki chronione nie występują;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) włączenie do istniejącej ulicy Słowiańskiej (poza granicami planu),
- b) dopuszcza się pętle i zatoki dla komunikacji masowej,
- c) dopuszcza się wprowadzenie projektowanej międzynarodowej hanzeatyckiej trasy rowerowej (nadmorskiej);

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania. Dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.,
- b) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających terenu elementarnego kompletu sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu: **10 KP** i powierzchni 0,4772 ha, **11 KP** i powierzchni 0,1624 ha, **12 KP** i powierzchni 0,0113 ha, **13 KP** i powierzchni 0,2740 ha, **14 KP** i powierzchni 0,1925 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – projektowana publiczna promenada piesza,
- b) uzupełniające –dopuszcza się przejazdy samochodowe;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój poprzeczny:

- promenada spacerowa o nawierzchni szerokości minimum 6,0 m,
- nawierzchnia promenady utwardzona z elementów o zróżnicowanej wielkości,

c) dopuszcza się wyposażenie promenady w:

- obiekty małej architektury jak: rzeźby, fontanny, pergole itp.,
- zielenią ozdobną niską,
- siedziska min. jednostronne,
- oświetlenie, przynajmniej jednostronne na słupach lub w poziomie nawierzchni utwardzonej,

d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

- e) w terenie 13KP, na obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektu budowlanego o funkcji usługowej,

- f) obiekt wymieniony w lit. e realizować, jako dwukondygnacyjny z dachem płaskim, o wysokości do 7,5 m,

- g) wszystkie obiekty w obszarze promenady o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zakaz podziału terenu,
- b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody :

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna –10%;
- b) teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12,
- c) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- tereny częściowo w granicach strefy K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §9;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z projektowanych terenów komunikacji: 15KPJ, 16KPJ, 17 KPJ i terenu komunikacji 9KDL,
- b) dopuszcza się wjazd dla służb komunalnych i ratowniczych;

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania, dopuszcza się przebudowę lub likwidację,
- b) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej i wodno - kanalizacyjnej z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ciągach komunikacyjnych.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu: **15 KPJ** i powierzchni 0,0917 ha, **16 KPJ** i powierzchni 0,1248 ha, **17 KPJ** i powierzchni 0,0892 ha, **18 KPJ** i powierzchni 0,0573 ha, **19 KPJ** i powierzchni 0,0532 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – projektowane publiczne ciągi pieszo – jezdne,
- b) uzupełniające – w terenie 15KPJ dopuszcza się budowę stacji transformatorowej;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 9,0 m i 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia jednopasowa,
- c) dopuszcza się wyposażenie ciągów w :
 - obiekty małej architektury, jak: rzeźby, fontanny, pergole, itp.,
 - zieleń ozdobną niską,
 - jedno lub dwustronne siedziska,
 - oświetlenie, przynajmniej jednostronne na słupach lub w poziomie nawierzchni utwardzonej,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zakaz podziału terenu,
- b) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody :

- a) teren w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego - obowiązują ustalenia zawarte w §12,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- c) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- tereny w granicach strefy K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy Słowiańskiej (poza granicami planu) oraz terenu komunikacji 9 KDL;

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania, dopuszcza się ich przebudowę,
- b) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających teren kompletu sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Określa się stawkę procentową w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta Darłowo jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 18. 1. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 121, poz. 1266 z 27 czerwca 2004 r. z późniejszymi zm.) zmienia się przeznaczenie użytków leśnych o łącznej powierzchni 6,0479 ha na cele nieleśne, zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WRiR-I.7151.6.2011.EN z dnia 17 czerwca 2011r.

2. Pozostałe grunty leśne znajdujące się w granicach planu uzyskały wcześniej zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego decyzją z dnia 23 października 2006 r. znak DRW-I-EN-6140-32/06,

§ 19. W granicach obszaru C-6 objętym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo przyjęte uchwałą nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 06 lutego 2007 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 38, poz.558).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 21. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Darłowie


Zbigniew Grosz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/113/2011
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 7 listopada 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/113/2011
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 7 listopada 2011 r.
Zalacznik2.pdf