

**UCHWAŁA NR XII/82/2015  
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 7 sierpnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E –  
Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z roku 2015 poz. 199, poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 2013 poz. 594, poz. 645, poz. 1318, Dz.U. z roku 2014 poz. 379, poz. 1072) Rada Miejska w Darłowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. W wykonaniu uchwały Nr XXX/199/2012 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E –Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar E2, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E –Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze gminy Miasto Darłowo - obszar E2, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 2,42 ha, oznaczony na rysunku w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu miejscowego jest zmiana funkcji i zasad zagospodarowania terenu usług turystycznych i zamieszkania zbiorowego na teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto 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 zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

5. Plan miejscowy określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego zabytków;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. ryzalitów lub wykuszy, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - jest to kąt zawarty pomiędzy linią wytyczającą granice terenu pasa drogowego a linią wydzielającą granice poszczególnych działek, przyległych do tego pasa;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce, liczony po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni 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;
- 4) wysokość zabudowy - maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego miejsca na przekryciu obiektu, nie licząc kominów, masztów, urządzeń technicznych itp.;
- 5) usługi nieuciążliwe - zabudowa wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługową, która powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., ogranicza się do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także nie wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 3. Teren zabudowy mieszkalno-usługowej.**

Ustalenia dla terenu o symbolu:

**55.1 MN,U** i powierzchni 2,42 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkalno-usługowa,
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa, w tym zabudowa zamieszkania zbiorowego dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego;
  - b) nie ustala się wzajemnych proporcji zabudowy między funkcją mieszkalną a usługową na terenie;
  - c) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - d) w budynku jednorodzinnym dopuszcza się lokale usługowe przekraczające 30% lecz nie więcej niż 70% powierzchni całkowitej budynku;
  - e) dopuszcza się wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich, jak stacje transformatorowe, przepompownie, stacje redukcyjne gazu itp.;
  - g) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego dla potrzeb własnych;

- h) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji;
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - j) linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - k) powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki;
  - l) wskaźnik intensywności zabudowy działki maksymalnie 0,35;
  - m) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki;
  - n) wysokość zabudowy do 10,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje;
  - o) dla obiektów rekreacji indywidualnej oraz zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość zabudowy do 6,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje;
  - p) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25° - 50°, nie dotyczy przekryć nad lukarnami, wykuszami, tarasami, przedsiónkami wejściowymi i wiatrolapami, ogrodami zimowymi oraz wiatami;
  - q) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych a także reklam na ścianach budynków o powierzchni reklamowej przekraczającej 5,0 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną w niniejszym planie funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz obiektów istniejących,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dopuszcza się wydzielenia po granicach terenu elementarnych;
  - c) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 20,0 m;
  - e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego 90° (± 3°);
  - f) minimalne parametry wydzielanych działek nie dotyczą wewnętrznych terenów komunikacji oraz wydzielen pod urządzenia i obiekty techniczne,
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obszar planu jest położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
  - b) obszar planu położony jest w odległości ok. 1,1 km od obszaru ochrony przyrodniczej NATURA 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy” (PLH220038) oraz w odległości ok. 2,5 km od obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Przybrzeżne wody Bałtyku” (PLB990002), dla których obowiązują przepisy odrębne;
  - c) zakaz realizacji przedsięwzięć znacząco negatywnie wpływających na Obszar Chronionego Krajobrazu o którym mowa wyżej oraz zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów NATURA 2000;
  - d) zakaz składowania, przechowywania, utylizacji produktów mogących skutkować przedostawaniem się substancji szkodliwych dla środowiska do gruntu, wód lub powietrza;
  - e) uciążliwość każdej inwestycji winna zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obiekty ani obszary wymagające określenia zasad ochrony w miejscowym planie lub objęte inną formą ochrony zabytków, wynikającą z przepisów odrębnych,
- 7) zasady zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych:

- a) obszar planu przylega do terenu urządzeń melioracji szczegółowych w pasie drogowym ul. Polnej, chronionych przepisami odrębnymi;
  - b) obszar planu położony jest w obrębie polderu „Wieprza - Darłowo”, na którym obowiązują przepisy odrębne,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:
- a) dojazd z istniejącej przyległej do granic planu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej – ulicy Polnej;
  - b) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów na teren z przyległej do granic planu drogi wojewódzkiej – ulicy O.D.Tynieckiego;
  - c) realizacja każdego nowego obiektu oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu, a także zmiana sposobu użytkowania terenu, powodująca przyrost potrzeb parkingowych, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc postojowych umożliwiających jego prawidłowe funkcjonowanie z uwzględnieniem wskaźników:
    - dla zabudowy jednorodzinnej i usług zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny lub 1 pokój hotelowy/gościnny;
    - dla budynków rekreacji indywidualnej minimum 1 miejsce na 1 obiekt;
    - dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - w ogólnej liczbie ogólnodostępnych parkingów związanych z usługami należy zapewnić minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wysokości 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) infrastrukturę techniczną projektowaną na terenie objętym planem należy powiązać z zewnętrznym układem ogólnomiejskim poprzez włączenie do istniejących i projektowanych sieci w przyległych do granic planu drogach publicznych;
  - b) przyłącza techniczne do budynków należy sytuować w linii ogrodzeń,
- 10) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) woda do celów spożywczych oraz przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
  - b) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację studni awaryjnych o wydajności 15 dm<sup>3</sup> /d/M, zgodnie z „Planem zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych”, poprzedzoną rozpoznaniem hydrogeologicznym,
- 11) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
- a) ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowej oczyszczalni ścieków;
  - b) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu jej wykonania dopuszcza się ich tymczasowe odprowadzenie powierzchniowo na teren własny przy uwzględnieniu jego chłonności i z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań technicznych pozwalających na zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych na własnym terenie;
  - c) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, po ich podczyszczeniu w piaskownikach oraz separatorach substancji ropopochodnych, odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie własnym zgodnie z warunkami jak powyżej;
  - d) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych;

- 12) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:
- a) ustala się obowiązek zbierania odpadów stałych w obowiązującym systemie na terenie miasta w miejscu ich powstania – na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - b) ustala się obowiązek wykonania osłon śmietnikowych w miejscach gromadzenia i składowania odpadów lub wydzielenie takich miejsc w budynkach;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) w gaz należy zaopatrzyć się z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej w przyległych drogach publicznych;
  - b) nowe odcinki sieci gazowej powinny być realizowane jako nisko i średniociśnieniowe z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych obiektach;
- 14) w zakresie elektroenergetyki:
- a) w energię elektryczną należy zaopatrzyć się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
  - b) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń do produkcji energii elektrycznej dla potrzeb własnych, wykorzystujących źródła odnawialne;
- 15) w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej - obsługę obszaru planu należy realizować poprzez istniejące i projektowane sieci kablowe w przyległych ciągach komunikacyjnych oraz bezprzewodową infrastrukturę telekomunikacyjną,
- 16) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - obsługa nowej zabudowy poprzez indywidualne źródła ciepła w oparciu o niskoemisyjne źródła energii cieplnej oraz źródła odnawialne i bezemisyjne,
- 17) procentowa stawka służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 4.** W granicach obszaru E2 objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo przyjęte uchwałą nr IV/36/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 37, poz. 542).

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Darłowie

**Krystyna Sokolińska**

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

Miasto: Darłowo  
 Obręb: 10  
 powiat: sławieński  
 województwo: zachodniopomorskie  
 arkusze mapy 6.222.08.01.4, 6.222.08.02.3

Usługi Geodezyjno- Kartograficzne  
 Tadeusz Wieczorek  
 ul. gen. Z. Berlinga 9  
 76-150 Darłowo  
 tel. 601 961 690  
 dargeo@wp.pl  
 www.dargeo.pl

SKALA 1: 1000

Układ współrzędnych: "2000"  
 Poziom odniesienia wysokości: Kronstadt '86

Wykonano w ramach roboty geodezyjnej:  
 KERG. 137/ 304 /2012

Kierownik roboty: Tadeusz Wieczorek

W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr:

Mapę do celów planistycznych sporządzono przy wykorzystaniu:  
 1. mapy zasadniczej w skali 1:500  
 Arkusze układu "1965" 313.313.1032, 1034

podlegające ochronie na podst. art. 15, ust. 48 ust. 1 pkt 2  
 Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne

Granice i nr działek realnych według PODOK w Skawie z dnia: 16. 10. 2012 r

- bez oznaczeń kilometrów wskazane z mapy ewidencyjnej 1:5000

Na mapie do celów projektowych wykonano następujące udogodnienia  
 przez ZUPD przyjęte jako ustalenie techniczne:

Starostwo Powiatowe w Sławie Wydział Decyzji, Kartografii, Kadestru  
 i Gospodarki Nieruchomościami  
 Zespół Usług Technicznych Dokumentacji Projektowej

Na podstawie art 271 28 ustawy z dnia 17 maja 1999r:  
 Prawo Geodezyjne i Kartograficzne Dz.U. Nr 38,  
 poz. 193 z późn. zmianami, ze w zakresie przedmiotowego  
 opracowania mapa zawiera (miejscowe) geodezyjne  
 sieci zawieszono w ZUPD nr STANOWISKO

23.11.2012

data

Metoda sporządzenia mapy:  
 skanowanie, kalibracja, montaż z mapy zasadniczej,  
 digitalizacja, oprogramowanie: MicroMap

Identyfikator:

Informacje dotyczące typu robocizny oraz zawartości robocizny z datami opływowymi:

1) Typ robocizny: plota CD

2) Data utworzenia: 10-11-2012

3) Data aktualizacji: 28.11.2012

4) Data aktualizacji: 28.11.2012

5) Data aktualizacji: 28.11.2012

6) Data aktualizacji: 28.11.2012

7) Data aktualizacji: 28.11.2012

8) Data aktualizacji: 28.11.2012

9) Data aktualizacji: 28.11.2012

10) Data aktualizacji: 28.11.2012

11) Data aktualizacji: 28.11.2012

12) Data aktualizacji: 28.11.2012

13) Data aktualizacji: 28.11.2012

14) Data aktualizacji: 28.11.2012

15) Data aktualizacji: 28.11.2012

16) Data aktualizacji: 28.11.2012

17) Data aktualizacji: 28.11.2012

18) Data aktualizacji: 28.11.2012

19) Data aktualizacji: 28.11.2012

20) Data aktualizacji: 28.11.2012

21) Data aktualizacji: 28.11.2012

22) Data aktualizacji: 28.11.2012

23) Data aktualizacji: 28.11.2012

24) Data aktualizacji: 28.11.2012

25) Data aktualizacji: 28.11.2012

26) Data aktualizacji: 28.11.2012

27) Data aktualizacji: 28.11.2012

28) Data aktualizacji: 28.11.2012

29) Data aktualizacji: 28.11.2012

30) Data aktualizacji: 28.11.2012

31) Data aktualizacji: 28.11.2012

32) Data aktualizacji: 28.11.2012

33) Data aktualizacji: 28.11.2012

34) Data aktualizacji: 28.11.2012

35) Data aktualizacji: 28.11.2012

36) Data aktualizacji: 28.11.2012

37) Data aktualizacji: 28.11.2012

38) Data aktualizacji: 28.11.2012

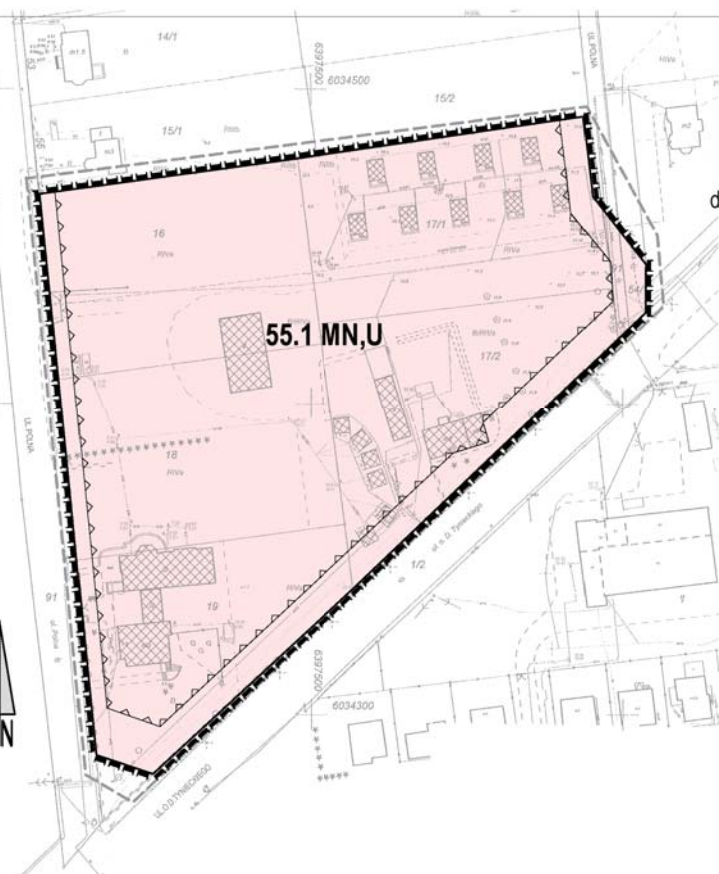
39) Data aktualizacji: 28.11.2012

40) Data aktualizacji: 28.11.2012

Starostwo Powiatowe w Sławie, WIGOKUN  
 w drodze samostanowienia  
 dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.  
 Dokumenty z pomiarami sąsiadującymi  
 do zapisu geodezyjnego w dniu: 28.11.2012  
 i zarejestrowano pod nr: 121.106.1032.02.3  
 niniejsza mapa może służyć do celów  
 projektowych.

Projektowanie obrębów budowlanych wymaga  
 na bieżąco podlegać wyznaczaniu i prowadzeniu  
 powykonalnej przez jednostki uprawnione do  
 wykonania prac geodezyjnych.

2012-11-30  
 Starostwo Powiatowe w Sławie, WIGOKUN  
 (Prowadzący, odpowiedzialny)  
 rozpracowanie niniejszego dokumentu wymaga  
 przedłożenia odcisku mapy w art. 18 ustawy  
 z dnia 17 maja 1999 r. - Prawo geodezyjne  
 i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, str. 193 z późn. zm.).



ZALĄCZNIK NR 1  
 do uchwały nr XII/82/2015  
 Rady Miejskiej w Darłowie  
 z dnia 7 sierpnia 2015 r.

Miejscowy plan  
 zagospodarowania przestrzennego  
 dla jednostki strukturalnej E - Darłowo Wschodnie  
 obszar E2

skala 1:1000



- LEGENDA
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE
  - TERENY ELEMENTARNE
  - TERENY ZABUDOWY
  - MIESZKALNO-USŁUGOWEJ
  - NIEMPRZEKRACZALNE
  - LINE ZABUDOWY
  - ISTNIEJĄCE BUDYNKI