

UCHWAŁA NR/....16
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południowe, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A2.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr L/341/2014 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 25 marca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południowe, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A2**, stwierdzając nienaruszalność 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. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe, położony na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A2, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 3,1 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii jako wielokrotność jednego metra);
- 3) dominanty wysokościowe;
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat – H 1 %);
- 5) symbole i oznaczenia terenu.

2. Dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

- 1) strefa ochronna obiektów specjalnych;
- 2) granica portu morskiego;
- 3) granica obszaru Natura 2000;
- 4) oś kompozycyjna.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 19°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
- 3) **dominantach wysokościowych** – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej do 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla

- poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej;
- 4) **frontie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście do budynku;
 - 5) **frontie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - balkony, wykusze, zadaszenia, do 3,0 m,
 - okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
 - 9) **rzemiośle nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej, która nie narusza interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także nie wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie.

Dział II Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usług portowych i administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/UA**;
- 2) tereny zabudowy przemysłowej i magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – elektroenergetyka.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia, materiał i kolor elewacji powinny również dobrze współgrać z pozostałymi jej elementami, czyli z kolorystyką dachu, stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, szkło, drewno.

2. Na wszystkich terenach dopuszcza się stosowanie nośników reklam na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu, pod warunkiem, że nie będą one widoczne od strony wody, za wyjątkiem logo firmy (jako znak graficzny) umieszczonego na elewacji/powłoce budynku/obiektu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne, dla których stosuje się zasady zagospodarowania określone w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 dyrektywa siedliskowa PLH 220038 „Dolina Wieprzy i Studnicy”, w związku z powyższym na obszarze planu zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono pobliski obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
4. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
5. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
6. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
7. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
8. Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do gruntu, akwenów portowych i rzeki Wieprzy.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W granicach obszaru planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ani stanowiska archeologiczne.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.
2. Dla obiektów i budowli widzianych od strony wody i bulwaru położonego na drugim brzegu rzeki, ustala się stosowanie zasad dla lokalizacji reklam określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 9. 1. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym także:
1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
2) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki, a także lokalizacji toalet przenośnych poza lokalizacją tymczasową, z zastrzeżeniem możliwości zwolnienia z tego zakazu pod warunkiem zapewnienia braku napływu wód powodziowych do zbiornika bezodpływowego na ścieki.
2. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach portu morskiego w Darłowie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

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

§ 10 1. Obszar planu zlokalizowany jest (z wyłączeniem południowego krańca terenu P.2), w granicach strefy ochronnej obiektów specjalnych, (kompleksu wojskowego K-6119 Darłowo) w której występują zakazy:

- 1) budowy torów kolejowych, obiektów metalowych (stalowych konstrukcji słupów, wież, elektrowni wiatrowych) z wyłączeniem znaków drogowych, konstrukcji znaków nawigacyjnych, ogrodzeń i części konstrukcyjnych budynków;
 - 2) budowy torów kolejowych, obiektów metalowych (budynków krytych metalowym dachem), z wyłączeniem dopuszczeń określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) budowy linii telefonicznych, napowietrznych linii wysokiego napięcia oraz przewodów trakcji kolejowej, z wyłączeniem dopuszczeń określonych w § 13 ust. 6 i ust. 7.
2. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach strefy powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Darłowo (kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo), w której występuje zakaz realizacji zabudowy wysokościowej przekraczającej wysokość 50 m n.p.m.

Rozdział 8

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 11.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów.
2. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.
3. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.
4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

Rozdział 9

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 12.** 1. Przeznacza się pod komunikację teren oznaczony symbolem **KDW**, dla którego ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się podział na następujące klasy ulic: ulica wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się następujące warunki:
- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjnych i usługowych,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych na terenach przemysłowych i magazynowych;
 - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
 - 3) obowiązek zapewnienia w razie potrzeby w granicach poszczególnych terenów dodatkowych miejsc służących do przeładunku towarów (oprócz miejsc wymaganych zgodnie z pkt.1).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 13.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
 - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej (poza granicami planu) poprzez dalszą rozbudowę sieci;
 - 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej;
 - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
 - 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno–ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
 - 3) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 150 mm dla spływu grawitacyjnego;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny inne niż tereny komunikacji.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej;
 - 2) zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do gruntu, akwenów portowych i rzeki Wieprzy;
 - 3) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, placów i innych terenów utwardzonych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - 4) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
 - 7) nakaz stosowania klap zwrotnych zgodnie z zasadami ochrony przeciwpowodziowej.
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
 - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
 - 3) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
 - 4) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
 - 6) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) nakaz zastosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem)
 - 2) zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**;
 - 3) zasilanie terenów na obszarze planu siecią kablową;
 - 4) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;

- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
 - 6) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 7) dopuszczenie lokalizowania instalacji oświetlenia ulic i terenów.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
 - 4) nakaz sytuowania wszelkich stanowisk dla lokalizacji pojemników na odpady na posadzce twardej, nieprzepuszczalnej, na rzędnej min. 2,0 m n.p.m.;
 - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. Tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie ustala się.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady łączenia i podziału nieruchomości

§ 15 1. Dla terenu usług portowych i administracji oznaczonego symbolem **UP/UA** o powierzchni 9087 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi portowe i administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług towarzyszących funkcji portu i przystani; w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnię sprzedaży ogranicza się do 100 m²;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem podziemnych konstrukcji nabrzeży Władysławowskiego, Puckiego i Gdańskiego (ściąg, tarcze oporowe),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,4 do 2,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
 - e) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru – nie niższa niż 2,0 m n.p.m.,
 - f) w zakresie reklam dopuszcza się:
 - sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 10 m² za wyjątkiem powierzchni obiektów i budowli widzianych od strony wody i bulwaru położonego na drugim brzegu rzeki,
 - sytuowanie wolnostojących urządzeń reklamowych o wysokości do 3,0 m, o łącznej powierzchni do 4 m²,
 - sytuowanie na elewacji budynków i powierzchni obiektów i budowli, logo firmy w postaci znaku graficznego, utożsamianego jednoznacznie z firmą użytkującą dane obiekty;

- 4) zasady zagospodarowania nabrzeży portowych znajdujących się na terenie **UP/UA**:
 - a) wzdłuż stanowisk cumowniczych należy zostawić wolne przejście tworzące ścieżkę cumowniczą o szerokości nie mniejszej niż 1,2 m licząc od krawędzi odwodnej nabrzeża,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy nabrzeży,
 - c) dopuszcza się wzdłuż nabrzeży lokalizację punktów zasilania energetycznego, dostawy wody oraz zrzutu ścieków dla potrzeb jednostek pływających;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 25,0 m,
 - b) nakaz realizacji dominanty wysokościowej w jednym z 2 miejsc oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 19°,
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia ażurowe i pełne,
- 9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednego terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej wielkości działki 2500 m²,
 - minimalnej szerokości frontów działek 50,0 m,
 - dopuszczalny kąt położenia granic działek w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy 60° - 90°;
- 10) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Portowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3, w tym min 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 12) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku.

2. Dla terenów zabudowy przemysłowej i magazynowej oznaczonych symbolami **P.1** o powierzchni 8704 m² i **P.2** o powierzchni 10349 m² ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę przemysłową i magazynową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: tereny usług towarzyszących funkcji portu i przystani; lokalizacja zaplecza obsługującego port, lokalizacja usług handlu, w tym handlu hurtowego dla sprzedaży produktów rybołówstwa, o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m², lokalizacja obiektów technicznych i administracyjnych, hal magazynowych, nieuciążliwe rzemiosło, składowanie materiałów sypkich, place składowe, manewrowe, załadunek i rozładunek towarów, komunikacja dla obsługi portu, stacja paliw dla obsługi jednostek pływających;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem podziemnych konstrukcji nabrzeży Władysławowskiego, Puckiego i Gdańskiego (ściąg, tarcze oporowe),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,25 do 1,4,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
 - e) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru – nie niższa niż 2,0 m n.p.m.,
 - f) w zakresie reklam dopuszcza się:
 - sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 10 m² za wyjątkiem powierzchni obiektów i budowli widzianych od strony wody i bulwaru położonego na drugim brzegu rzeki,
 - sytuowanie wolnostojących urządzeń reklamowych o wysokości do 3,0 m, o łącznej powierzchni do 4 m²,
 - sytuowanie na elewacji budynków i powierzchni obiektów i budowli, logo firmy w postaci

znaku graficznego, utożsamianego jednoznacznie z firmą użytkującą dane obiekty;

- g) dopuszcza się składowanie, prowadzenie załadunku i rozładunku materiałów sypkich pod warunkiem zastosowania środków technologicznych, ograniczających pylenie i rozprzestrzenianie się materiału sypkiego takich jak: zraszacze, obudowa, taśmociągi, zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi;
 - 4) na terenach **P.1** i **P.2** znajdują się nabrzeża portowe, dla których:
 - a) wzdłuż stanowisk cumowniczych należy zostawić wolne przejście tworzące ścieżkę cumowniczą o szerokości nie mniejszej niż 1,2 m licząc od krawędzi odwodnej nabrzeża,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy nabrzeży,
 - c) dopuszcza się wzdłuż nabrzeży lokalizację punktów zasilania energetycznego, dostawy wody oraz zrzutu ścieków dla potrzeb jednostek pływających;
 - 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
 - b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 12,5 m;
 - 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
 - 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) kąt nachylenia od 0° do 19°,
 - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
 - 8) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe i pełne,
 - b) na terenie P.1 od strony terenu ZP oraz wzdłuż południowej granicy terenu P.2 ustala się nakaz realizacji ogrodzenia pełnego z dopuszczeniem materiału przezroczystego o wysokości min. 3,0 m n.p.t.;
 - 9) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednego terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej wielkości działki 2500 m²,
 - minimalnej szerokości frontów działek 50,0 m,
 - dopuszczalny kąt położenia granic działek w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy 60° - 90°;
 - 10) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Portowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3, w tym min 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
 - 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
 - 12) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**, o powierzchni 176 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni urządzonej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
 - b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
 - 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płyt betonowych;
 - 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
 - 5) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy,
 - b) zakaz realizacji miejsc postojowych;
 - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 13

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 14

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 17. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem: **KDW**, o powierzchni 2257 m² ustala się:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających istniejącej ulicy KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry ulicy – dopuszcza się realizację powierzchni jezdnej bez podziału na jezdnię i chodniki;
 - 3) dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulicy;
 - 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

Rozdział 15

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

- § 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 279 m² ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się wymianę istniejącego obiektu na obiekt kontenerowy i włączenie części terenu do terenu ulicy KDW,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) ustala się minimalną rzędną posadowienia – nie niższą niż 2,0 m n.p.m.;
 - 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Ustala się następujące stawki procentowe 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 miejscowego w wysokości:

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1) dla terenów UP/UA | 30%; |
| 2) dla terenów P | 20%; |
| 3) dla terenów KDW , | 20%; |
| 4) dla terenów E | 1%. |

§ 20. Na obszarze objętym planem nie występują użytki rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 21. Dla obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr IV/30/07 Rady Miasta Darłowo z dnia 06 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo.







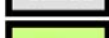

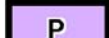
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 23. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Darłowo.






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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Darłowie

OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICE ZMIANY PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE
-  TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I MAGAZYNOWEJ
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG PORTOWYCH I ADMINISTRACJI

DODATKOWE OZNACZENIA GRAFICZNE, KTÓRE NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU

-  GRANICA PORTU MORSKIEGO
-  STREFA OCHRONNA OBIEKTÓW SPECJALNYCH
-  GRANICA OBSZARU NATURA 2000
-  OŚ KOMPOZYCYJNA
-  GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWÓB WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚI RAZ NA 100 LAT - H 1%)



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ A - DARŁOWO POŁUDNIE,
POŁOŻONEJ NA OBSZARZE GMINY MIASTO DARŁOWO - OBSZAR A2

SKALA 1:1000

