

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5.**

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.), uchwała się, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie Uchwałą Nr XL/282/2013 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 czerwca 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5, 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 2010r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położony na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 10 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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) obowiązujące i 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) szpalery drzew;
- 5) symbole i oznaczenia terenu.

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

- 1) linie podziałów geodezyjnych;
- 2) osie kompozycyjne;
- 3) strefa z ograniczeniem wysokości zabudowy do 10,0 m n.p.t.;
- 4) granica portu morskiego;
- 5) strefa ochronna obiektów specjalnych.

**§ 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
    - a) 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,
      - markizy do 1,5 m,
    - b) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowych na głębokość do 3,0 m w celu utworzenia podcieni z dopuszczeniem pozostawienia w obowiązującej linii zabudowy słupów tworzących kolumnadę/arkady;
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
  - 10) **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;
  - 11) **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;
  - 12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, w szczególności: fryzjer, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie, a także apteki, punkty pomocy medycznej;
  - 13) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć hotele, motele, pensjonaty i domy wypoczynkowe z wyłączeniem schronisk, gospód, domków kempingowych;
  - 14) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
  - 15) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
  - 16) **zabudowie mieszkalno-usługowej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (zlokalizowany na jednej działce budowlanej), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się realizację do 50% usług podstawowych, gastronomicznych i handlu o powierzchni sprzedaży do 35 m<sup>2</sup>;
  - 17) **zabudowie apartamentowej** - należy przez to rozumieć jeden budynek apartamentowy (zlokalizowany na jednej działce budowlanej) o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, w tym z apartamentami na wynajem, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją.
  - 18) **zabudowie apartamentowo-mieszkalnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek apartamentowy (zlokalizowany na jednej działce budowlanej) o ponadstandardowej jakości wykończenia, wyposażony w windy i inne udogodnienia, wielolokalowy, w tym z apartamentami na wynajem lub/i mieszkaniowy wielorodzinny, wraz z usługami służącymi zaspokojeniu potrzeb

związanym z wypoczynkiem i rekreacją.

## **Dział II Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenów**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usług turystycznych, apartamentowych i apartamentowo-mieszkalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTA**;
- 4) tereny zabudowy usług portowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KDL** – ulice lokalne,
  - b) **KDD** – ulice dojazdowe;
- 7) tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **E** - elektroenergetyka,
  - b) **K** – kanalizacja.

### **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 obowiązującymi i 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;
  - 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, itp.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **UTA**, **MN**, **MNU** nakazuje się realizację elewacji o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
3. Na wszystkich terenach dopuszcza się stosowanie nośników reklam na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszego planu.
4. Przestrzeń publiczną należy realizować jako urządzoną i wyposażoną w małą architekturę.

### **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. 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.
3. Ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz realizacji zadrzewień w strefie pomiędzy frontowymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy Nadmorskiej dla terenów UTA.1-UTA.10.
5. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
6. Należy uwzględnić wymogi techniczne dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w obszarze oddziaływania hałasu lotniska: (uciażliwość w strefie do 45 dB w porze nocnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
8. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
9. 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.
10. 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.
11. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu i rowów otwartych.
12. Realizację zabudowy kubaturowej, o której mowa w §15-17 należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 7. 1.** 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.** Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

#### **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.** W przypadku potrzeby przekrycia istniejącego rowu melioracyjnego, nakazuje się wykonanie tego zabiegu wyłącznie kompleksowo dla obszaru całego terenu elementarnego, przez który przebiega rów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację miejsc postojowych na przekrytych rowach.
2. Obszar planu zlokalizowany jest częściowo w granicach polderu Rusko Darłowo I.
  3. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują:
    - 1) dopuszczenie realizacji zabudowy kubaturowej po podniesieniu terenu do rzędnej 1,5 m n.p.m.,
    - 2) ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych,
    - 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
    - 4) zakaz budowy garaży poniżej poziomu terenu oraz parkingów podziemnych,
    - 5) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, a także lokalizacji toalet przenośnych poza lokalizacją tymczasową.
  4. Tereny **KDP.2, UP, ZP, MNU.4**, oraz częściowo **MNU.3, MN.2, KDD.4, KDL** zlokalizowane są w granicach portu morskiego w Darłowie, dla którego obowiązują przepisy odrębne, pozostałe tereny znajdują się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego.
  5. Obszar planu zlokalizowany jest częściowo na terenie, na którym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z powyższym należy w przypadku podniesienia terenu wykonać niezależny system odwodnienia terenu przewidzianego pod zabudowę, natomiast w przypadku kolizji istniejących urządzeń melioracji wodnych z planowaną zabudową należy uzyskać uzgodnienia wymagane przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7

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

- § 10 1. Obszar planu zlokalizowany jest w całości, 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 47,1 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 liniami pokazanymi na rysunku planu.
4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:
- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
  - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów szczególnych;
  - 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.
5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

## Rozdział 9

### Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 12. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDL**, **KDD**, **KDP**, dla których ustala się:
- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 2) 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:
- 1) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 2) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
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) 2 stanowiska, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym wolnostojącym,
    - b) 1 stanowisko, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinym szeregowym,
    - c) 1 stanowisko, na każde mieszkanie lub apartament w budownictwie apartamentowo-mieszkalnym,
    - d) 1 stanowisko na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,
    - e) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne oraz kluby i dyskoteki,
    - f) 2 stanowiska na każde 10 miejsc hotelowych/pensjonatowych,
    - g) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
  - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków w garażu lub na powierzchni terenu;
  - 4) na pozostałych terenach elementarnych dopuszcza się realizację wyżej wymienionych warunków na powierzchni terenu, w kondygnacji parterowej lub częściowo przykrytej zielenią lub tarasem;
  - 5) obowiązek zapewnienia w razie potrzeby w granicach poszczególnych terenów dodatkowych miejsc służących do przeładunku towarów (oprócz miejsc wymaganych zgodnie z pkt 1);
  - 6) realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulic dojazdowych **KDD**.
4. Na terenach **KDP**, ustala się realizację ogólnodostępnych parkingów publicznych.

## 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 prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
  - 5) 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, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **K**;
  - 3) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenach infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem **K**.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych wyłącznie systemem projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 3) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej wraz z renowacją istniejących rowów i cieków przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejścia tych wód;
  - 4) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, placów i innych terenów utwardzonych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 5) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości z dopuszczeniem retencjonowania;
  - 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 7) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
  - 8) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne, w odległości co najmniej 2,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;

- 9) 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;
  - 10) 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) uciepłownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
    - 2) nakaz zastosowania urządzeń - 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** oraz dla istniejących stacji nasłupowych;
    - 3) zasilanie terenów na obszarze planu siecią kablową;
    - 4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne do docelowego skablowania;
    - 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
    - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
    - 7) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
    - 8) lokalizowanie instalacji oświetlenia ulic na wszystkich nowoprojektowanych ulicach oraz na tych ulicach, gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje.
  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. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie parkingów sezonowych i miejsc postojowych.

## Dział III

### Przepisy szczegółowe

## Rozdział 12

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

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN.1** o powierzchni 76 m<sup>2</sup>, **MN.2** o powierzchni 77 m<sup>2</sup> i **MN.3** o powierzchni 1379 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca jako polepszenie sąsiednich nieruchomości zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 3) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu **MN.3** na przedłużeniu istniejących granic działek bezpośrednio przylegających do terenu **MN.3**, zlokalizowanych poza granicami planu,
  - b) dopuszcza się łączenie terenów **MN.1** i **MN.2** oraz nowowydzielonych działek na terenie **MN.3** z terenami nieruchomości bezpośrednio przylegających do terenu **MN.3** zlokalizowanych poza granicami planu;
- 5) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.4,
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
- 7) dla wszystkich terenów, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3.

2. Dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowych, oznaczonych symbolami **MNU.1** o powierzchni 979 m<sup>2</sup> i **MNU.2** o powierzchni 595 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa – wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,5 do 1,2,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - e) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - f) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
  - g) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,5 m n.p.m.,
  - h) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 10,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 6,5 m;



- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy KDD.4 lub do ulicy Pomorskiej;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 8) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu elementarnego;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.4,
  - b) miejsca postojowe: minimum 1 miejsce; w przypadku lokalizacji usług minimum 2 miejsca;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 11) dla wszystkich terenów, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3.

3. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowych, oznaczonego symbolem **MNU.3** o powierzchni 1635 m<sup>2</sup> i **MNU.4** o powierzchni 3131 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkalno-usługowa – szeregowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,5 do 1,5,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - e) lokalizacja garaży - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - g) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,5 m n.p.m.,
  - h) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku od 8,0 do 10,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 4,5 do 5,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy KDD.4;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia 40°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości ustala się podział działek zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDD.4,
  - b) dla terenu MNU.4 dopuszcza się dojście do części usługowej, gastronomicznej i handlowej od ulicy zlokalizowanej poza północno-wschodnią granicą planu,
  - c) miejsca postojowe: minimum jedno miejsce;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 10) dla wszystkich terenów, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3.

**§ 16. 1.** Dla terenów zabudowy usług turystycznych, apartamentowych i apartamentowo-mieszkalnych, oznaczonych symbolami: **UTA.1** o powierzchni 4373 m<sup>2</sup>, **UTA.2** o powierzchni 4470 m<sup>2</sup>, **UTA.3** o powierzchni 4193 m<sup>2</sup>, **UTA.4** o powierzchni 4454 m<sup>2</sup>, **UTA.5** o powierzchni 4134 m<sup>2</sup>, **UTA.6** o powierzchni 4116 m<sup>2</sup>, **UTA.7** o powierzchni 4156 m<sup>2</sup>, **UTA.8** o powierzchni 4067 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa apartamentowa, apartamentowo-mieszkalna, gastronomia, usługi podstawowe, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, dom opieki z lokalami mieszkalnymi, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenach **UTA.1-UTA.2** i **UTA.4-UTA.8** boczna linia zabudowy zmienia się z obowiązującej na nieprzekraczalną, w odległości 14,0 m od frontowej linii zabudowy, zlokalizowanej wzdłuż ulicy Nadmorskiej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,5 do 2,0,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,5 m n.p.m.,
  - g) dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 4 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
  - a) od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) minimalna wysokość części budynku zlokalizowanej we frontowej linii zabudowy (tj. wzdłuż ulicy Nadmorskiej) - 3 kondygnacje,
  - c) wysokość budynku od 8,0 do 15,0 m,
  - d) w strefie o szerokości do 15,0 m od północno-zachodniej granicy terenu (zgodnie z rysunkiem planu), maksymalna dopuszczalna wysokość budynku do 10,0 m, z dopuszczeniem przekrycia w formie tarasów,
  - e) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 6,0 do 15,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy i/lub dachów płaskich;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 20° do 35°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie dwóch działek w ramach jednego terenu elementarnego,

- b) nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu elementarnego;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Nadmorskiej poprzez zjazdy zlokalizowane na granicach poszczególnych terenów elementarnych UTA oraz z ulic KDD.1 i KDD.2,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową, na każdy teren elementarny UTA;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 10) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
- 11) dla wszystkich terenów, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3;
- 12) dla wszystkich terenów, ze względu na możliwość występowania urządzeń melioracji wodnej, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 5.

2. Dla terenów zabudowy usług turystycznych, apartamentowych i apartamentowo-mieszkalnych, oznaczonych symbolami: **UTA.9** o powierzchni 5449 m<sup>2</sup> i **UTA.10** o powierzchni 8029 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usług turystyki - hotel, zabudowa apartamentowa, apartamentowo-mieszkalna, gastronomia, usługi podstawowe, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usługi zdrowia, usługi odnowy biologicznej, dom opieki z lokalami mieszkalnymi, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,5 do 2,0,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - e) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,5 m n.p.m.,
  - f) dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków gospodarczych;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
  - a) od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) minimalna wysokość części budynku zlokalizowanej we frontowej linii zabudowy (od strony ulicy KDD.3 i ulicy Nadmorskiej) - 3 kondygnacje,
  - c) wysokość budynku od 8,0 do 15,0 m,
  - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 6,0 do 15,0 m,
  - e) wysokość budynku w miejscu lokalizacji dominanty wysokościowej do 18,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy i/lub dachów płaskich;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
- 8) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi KDD.3,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową, na każdy teren elementarny UTA;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 10) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
- 11) dla wszystkich terenów, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3;
- 12) dla wszystkich terenów, ze względu na możliwość występowania urządzeń melioracji wodnej, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 5.

3. Dla terenu zabudowy usług turystycznych i apartamentowych, oznaczonego symbolem: **UTA.11** o powierzchni 15060 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa apartamentowa, gastronomia, usługi podstawowe, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,4 do 0,9,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - e) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,5 m n.p.m.,
  - f) dopuszcza się sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 6 m<sup>2</sup>; warunki zabudowy w zakresie wysokości budynku:
    - g) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - h) wysokość budynku od 8,0 do 12,0 m,
    - i) wysokość poziomu gzymsu, okapu od 6,0 do 12,0 m;
- 3) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów stromych z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy i/lub dachów płaskich;
- 4) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno;
- 5) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych;
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się podział działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu elementarnego (poza granicami planu), oraz z ulicy Nadmorskiej,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 9) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;

- 10) dla terenu, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3;
- 11) dla wszystkich terenów, ze względu na możliwość występowania urządzeń melioracji wodnej, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 5.

**§17.** 1. Dla terenu zabudowy terenu zabudowy usług portowych **UP** o powierzchni 7241 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług portowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: tereny usług towarzyszących funkcji portu, parking dla obsługi portu; lokalizacja zaplecza obsługującego port, lokalizacja gastronomii, lokalizacja usług handlu, w tym handlu hurtowego dla sprzedaży produktów rybołówstwa, o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>; lokalizacja obiektów technicznych i administracyjnych, hal magazynowych, usługi podstawowe, nieuciążliwe rzemiosło;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,25 do 1,0,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
  - e) minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru - nie niższa niż 1,5 m n.p.m.,
  - f) zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz zieleni wysokiej i średniowysokiej w strefie po 4,0 m od osi kompozycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) nakaz podkreślenia osi kompozycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu poprzez lokalizację w jej osi ciągu komunikacyjnego na odcinku min 90% jej długości,
  - h) w zakresie reklam dopuszcza się:
    - sytuowanie na elewacji tablic reklamowych o łącznej powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
    - sytuowanie wolnostojących urządzeń reklamowych o wysokości do 4,0 m, o łącznej powierzchni do 6 m<sup>2</sup> z wyłączeniem strefy o której mowa w lit. f,
    - sytuowanie na elewacji budynków i powierzchni obiektów i budowli, logo firmy w postaci znaku graficznego, utożsamianego jednoznacznie z firmą użytkującą dane obiekty;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynku do 10,0 m,
  - b) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 10,0 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie;
- 6) 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, oraz żwir, trawa, gres lub terakota,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płyt betonowych;
- 8) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu elementarnego (poza granicami planu),
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 3, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 11) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku;
- 12) dla terenu, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3;
- 13) dla wszystkich terenów, ze względu na możliwość występowania urządzeń melioracji wodnej, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 5.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**, o powierzchni 356 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
  - b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
  - c) dopuszcza się realizację małej architektury i placu zabaw,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
  - e) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych;
  - 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
  - 5) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,
    - b) zakaz realizacji miejsc postojowych;
  - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
  - 7) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej;
  - 8) dla terenu, ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 3.

### Rozdział 13

#### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 19.** 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

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, ustala się:
    - a) ulica lokalna, **KDL** - 18,0 – 20,0m,
    - b) ulice dojazdowe, **KDD.1** – **KDD.4** - 10,0 – 14,0 m;
  - 2) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
  - 3) dla ulicy **KDL** dopuszcza się wydzielenie pasa technicznego o szerokości minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dla nowoprojektowanych ulic **KDD** dopuszcza się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
  - 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.
2. W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;
  3. Nakazuje się rozbiórkę istniejących budynków gospodarczych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
  4. Nakazuje się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami **KDD.1** i **KDD.3**, zgodnie ze schematem oznaczonym na rysunku planu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDP.1**, o powierzchni 6719 m<sup>2</sup> oraz **KDP.2** o powierzchni 5683 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny parkingów publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
  - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
  - c) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektu obsługi (portierni, stróżówki, WC) o maksymalnej wysokości do 3,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu,
  - f) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej nieprzepuszczalnej,
  - g) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni do 6 m<sup>2</sup>;

- 3) Ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 miejsc postojowych;
- 4) Dla terenu **KDP.2** ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz zieleni wysokiej i średniowysokiej w strefie po 4,0 m od osi kompozycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz podkreślenia osi kompozycyjnej, zgodnie z rysunkiem planu poprzez lokalizację w jej osi ciągu komunikacyjnego na odcinku min 90% jej długości,
  - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w formie kontenerowej lub wbudowanej w bryłę budynku.

## Rozdział 15

### Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

- § 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 25 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - c) ustala się minimalną rzędną posadowienia - nie niższą niż 1,5 m n.p.m.;
  - 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **K.1** o powierzchni 206 m<sup>2</sup> i **K.2** o powierzchni 52 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem telefonii komórkowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.

## Dział IV

### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. 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 **MN** 25%;
- 2) dla terenów **MNU** 25%;
- 3) dla terenów **UTA** 25%;
- 4) dla terenów **UP** 10%;
- 5) dla terenów **ZP** 1%;
- 6) dla terenów **KDL, KDD, KDP, E, K** 1%.

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

§ 24. Traci moc uchwała Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Darłowie



