



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 31 października 2019 r.

Poz. 5477

### UCHWAŁA NR XIII/113/2019 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 30 września 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309) oraz w związku z Uchwałą Nr LII/394/2018 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4, zmienionej Uchwałą Nr III/27/2018 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 27 grudnia 2018r., Rada Miejska w Darłowie uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I** **Przepisy ogólne:**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 08 lutego 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,4 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4. 1.** Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczególne.

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

- 1) **budynku turystyczno-letniskowym** – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>, przeznaczony do okresowego wypoczynku lub służący prowadzeniu działalności gospodarczej polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 0-12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 40% długości lica budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków turystyczno-letniskowych, budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **powierzni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 6) **powierzni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wyposażeniu powtarzalnym** – należy przez to rozumieć latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.;
- 11) **zakwaterowaniu turystycznym** – należy przez to rozumieć odpłatne udostępnianie miejsc noclegowych turystom.

## DZIAŁ II Ustalenia ogólne:

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) obszar z ograniczeniami w zabudowie.

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 22 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **MN/UT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **8** oraz symbolem literowym **US/ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **9** do **12** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **13** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni nieurządzonej;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **03** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **04** do **08** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **09** oraz symbolem literowym **KXX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj.:

- 1) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk w kolorze białym, beżowym, grafitowym lub szarym, cegła, drewno, kamień, szkło lub beton;
- 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
  - a) dla głównych połączeń dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski. W budynkach turystyczno-letniskowych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 15 do 45 stopni,
  - b) pokrycie dachu, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, grafitu lub czerni. Dopuszcza się pokrycie dachów płytą warstwową;

2. W budynkach turystyczno-letniskowych, w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakową geometrię i kolorystykę dachów, jednakowe materiały wykończenia i kolorystykę elewacji.

3. W granicach planu budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe lokalizować główną kalenicą prostopadle lub równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony wjazdu na działkę. Jeżeli linia zabudowy przebiega w sposób nieregularny budynki należy lokalizować główną kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic działki, na której lokalizowany jest budynek.

4. Budynki turystyczno-letniskowe w granicach jednej działki budowlanej lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego w granicach tej działki. W przypadku gdy taki budynek na działce nie występuje, obowiązują zasady ustalone w ust. 3.

5. W granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz nie więcej niż 4 budynków turystyczno-letniskowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 6.

6. W granicach obszaru z ograniczeniami w zabudowie, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i budynków turystyczno-letniskowych.

7. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przyczep kampingowych, domków typu holenderskiego, barakozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie, a także pól namiotowych.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się podział na działki o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojazdu lub dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN/UT** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem **US/ZP** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerasanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 9) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy oraz kanalizacji na odcinkach przebiegających przez planowane drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi przy kształtowaniu terenów zieleni;
- 11) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

### **Rozdział 4**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US/ZP** oraz **ZP** dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych, dla których ustala się:

- 1) urządzenie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** oraz minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/ZP**;
- 2) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

3. W obrębie poszczególnych, ogólnodostępnych terenów publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego.

## Rozdział 5

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

## Rozdział 6

### Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach polderu „Wieprza – Darłowo”, który odwadniany jest przez melioracyjną stację pomp „Wieprza – Darłowo” oraz znajdujące się

w granicach planu urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów melioracyjnych oraz podziemnej systematycznej sieci drenarskiej. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.

§ 14. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego ochrony obowiązują zakazy zawarte w przepisach odrębnych.

## Rozdział 7

### Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/UT**: 1200m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **US/ZP**: w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m, za wyjątkiem działek graniczących bezpośrednio z placem do zawracania, który stanowi zakończenie przebiegu dróg wewnętrznych 5-KDW, 06-KDW, 07-KDW, dla których dopuszcza się front o szerokości 12,5m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 8

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

§ 16. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z projektowanych

w granicach planu dróg, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg bezpośrednio graniczących z obszarem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:

- 1) projektowana droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **01-KDD**, łącząca się z ulicą Wiejską, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) projektowana droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **03-KDD**, łącząca się z ulicą Polną, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych na terenach **MN/UT**:
  - a) 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

- b) 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem usług zakwaterowania turystycznego,
  - c) 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,
  - d) 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych na terenie **US/ZP**: 10;
  - 3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z ust. 3 pkt. 1;
  - 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **ZK** i **ZP**;
  - 6) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1 i 2:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 15;
  - 7) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 18.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie energetyczne terenu objętego planem z istniejących i projektowanych w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną: dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się indywidualne zbiorniki szczelne jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych (istniejącej sieci drenarskiej) na całym obszarze objętym planem.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 5) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą poza obszarem planu i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 19. 1.** Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

3. Przy zagospodarowaniu terenów należy zachować dostęp do istniejących i projektowanych sieci, dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych.

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe:**

**§ 20.** Dla terenów **1-MN/UT** (o powierzchni ok. 2,33ha), **2-MN/UT** (o powierzchni ok. 3,21ha), **3-MN/UT** (o powierzchni ok. 0,93ha), **4-MN/UT** (o powierzchni ok. 0,84ha), **5-MN/UT** (o powierzchni ok. 0,91ha), **6-MN/UT** (o powierzchni ok. 0,44ha) oraz **7-MN/UT** (o powierzchni ok. 1,78ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki.

2. Za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się działalność usługową związaną z:

- 1) zakwaterowaniem w formie pensjonatów, budynków turystyczno-letniskowych, miejsc noclegowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 8 ust. 5 i 6 uchwały;
- 2) gastronomią w formie restauracji, kawiarni, bufetów, a także innych stałych placówek gastronomicznych;
- 3) wypożyczaniem i magazynowaniem sprzętu sportowego;
- 4) poprawą kondycji fizycznej i zabiegami kosmetycznymi.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2 (druga kondygnacja w poddaszu w przypadku dachu dwuspadowego lub wielospadowego);
- 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 10m,
- b) dla budynków turystyczno-letniskowych: do 7m,
- c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz dla zabudowy towarzyszącej usługom turystycznym zlokalizowanej poza obszarem z ograniczeniami w zabudowie, wyznaczonym na rysunku planu: do 6m;

11) geometria, pokrycie dachu i pokrycie elewacji: zgodnie z § 8.

4. W granicach obszaru z ograniczeniami w zabudowie, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i budynków turystyczno-letniskowych.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 21.** Dla terenu **8-US/ZP** (o powierzchni ok. 0,67 ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń sportowych, boisk, placów zabaw;
- 2) budynku usługowego o funkcji usług gastronomii. Ustala się maksymalną powierzchnię budynku w rzucie pionowym po obrysie ścian zewnętrznych budynku na powierzchnię działki budowlanej 100 m<sup>2</sup>. W ramach budynku usługowego dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego dla właściciela o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku. W przypadku wydzielienia lokalu mieszkalnego dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do bryły budynku;
- 3) budynku socjalnego typu szatnia, sanitariat oraz budynku gospodarczego/magazynowego, związanych z funkcjonowaniem obiektów sportowych i rekreacyjnych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość zabudowy: do 8m;
- 11) geometria, pokrycie dachu i pokrycie elewacji: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 17.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 22.** Dla terenów **9-ZP** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **10-ZP** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **11-ZP** (o powierzchni ok. 0,01 ha) oraz **12-ZP** (o powierzchni ok. 0,06 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje nakaz urządzenia 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 17.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 23.** Dla terenu **13-ZK** (o powierzchni ok. 0,06 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:



1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem urządzeń wodnych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 17.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 24.** Dla terenów **01-KDD**, **02-KDD** oraz **03-KDD**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 17.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 25.** Dla terenów **04-KDW**, **05-KDW**, **06-KDW**, **07-KDW** oraz **08-KDW**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 17.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 26.** Dla terenu **09-KXX** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 17.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV** **Ustalenia końcowe**

**§ 27.** 1. Traci moc Uchwała Nr IV/36/07 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 06 lutego 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Darłowie

**Czesław Woźniak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/113/2019  
Rady Miejskiej w Darłowie  
z dnia 30 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/113/2019  
Rady Miejskiej w Darłowie  
z dnia 30 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar E4**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

1. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej E – Darłowo Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, przyjętego Uchwała Nr IV/36/07 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 06 lutego 2007 roku*. Zgodnie z jego ustaleniami zasadniczą część projektu planu ma przeznaczenie pod tereny upraw rolnych. W sąsiedztwie obszaru nie występują sieci infrastruktury technicznej. Zachodzi zatem konieczność ich rozbudowy w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem przewiduje się również wydzielenie nowych dróg publicznych klasy dojazdowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,

3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

**ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

I.Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II.Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III.Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV.Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I.Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II.Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.