

**UCHWAŁA NR XXX/240/2020  
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 4 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C –  
Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C9**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. poz. 1086, zm. poz. 471, zm. poz. 782, zm. poz. 1378) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zm. poz. 1378) Rada Miejska w Darłowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Stosownie do uchwały Nr XV/95/2015 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 28 października 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C- Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C9, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo uchwalonym uchwałą XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 08 luty 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obszar planu obejmuje o powierzchni 0,82 ha teren wydzielony granicami– zgodnie z rysunkiem planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. Wyjaśnienie określeń i pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zabudowy i zagospodarowania,
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i oznaczająca nakaz sytuowania budynków w taki sposób, by ich ściana zewnętrzna od strony drogi pokrywała się z wyznaczoną w planie obowiązującą linią zabudowy na odcinku minimum 60% długości elewacji budynku. Linia ta nie dotyczy w szczególności: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i zewnętrznych schodów wejściowych oraz części podziemnych obiektów budowlanych wystających poza tę linię na odległość do 1,5 m
- 3) powierzchnia zabudowy – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej . Do powierzchni zabudowy nie wlicza się :
  - a) powierzchni kondygnacji podziemnych pod warunkiem, że górna krawędź stropu nie przekroczy wysokości 1,2m powyżej naturalnej warstwy terenu oraz stanowi zielony trawnik lub taras,
  - b) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
  - c) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, itp.
- 4) usługi nieuciążliwe – usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi; nie powoduje wibracji o natężeniu

oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane, nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne,

- 5) usługi turystyczne - należy przez to rozumieć zabudowę składającą się z obiektów i urządzeń stanowiących bazę noclegową i wypoczynkową, takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, z wyłączeniem schronisk, gospód, domków kempingowych, domów mobilnych, np. typu „holenderski”, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie,
- 6) ogródek gastronomiczny – obiekt kubaturowy, połączony funkcjonalnie z istniejącym lub projektowanym obiektem gastronomicznym, o konstrukcji lekkiej i przeszkleeniu ścian minimum 80%, służący konsumpcji gastronomicznej,
- 7) tradycyjny - oznacza charakterystyczny np. materiał budowlany, typ ogrodzenia, dla danego obszaru na przestrzeni dłuższego okresu czasu, zgodny z tradycją i duchem epoki okresu XIX i początku XX wieku
- 8) maszt GSM - wolnostojąca, stojąca na gruncie konstrukcja stalowa lub strunobetonowa, służąca do instalowania anten GSM.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 3.** Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 obowiązują dla całego obszaru w granicach opracowania.

**§ 4.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio z pasem technicznym brzegu morskiego, wskazanym na rysunku planu, zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 04.05.2006 r. (Dz.Urz.Woj. Zachodniopomorskiego nr 71/06 poz.1264 ).
- 2) Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio z portem morskim Darłowo. Linię przebiegu granicy portu morskiego od strony lądu wskazaną na rysunku planu określa Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 15 grudnia 1998r. (Dz.U. Nr 159, poz. 1056 z dn. 24.12.1998).
- 3) Obszar planu w całości położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne – uchwała Sejmiku Województwa nr XXXII/375/09 z dnia 15.09.2009r. ze zmianami.
- 4) W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowany jest obszar Natura 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy” PLH220038. Zakazuje się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r. poz.2098), w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
- 5) Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wolnostojących masztów, wież GSM.

**§ 5.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu w całości znajduje się w strefie "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

2. W strefie "K" ochronie podlega:

- a) historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
- b) rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
- c) rozplanowanie dróg i ścieżek
- d) mała architektura

3. w strefie "K" obowiązują następujące warunki ochrony:

- a) zachowanie , konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania założeń zieleni,
- b) wyłączenie spod zabudowy terenów parków, z dopuszczeniem zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub na podstawie projektu rewaloryzacji parku

c) oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków

4. Obiekty zabytkowe wskazane do ochrony ustaleniami planu miejscowego, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- ul. Kapielowa nr 5, 11.

5. Dla obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony ustaleniami prawa miejscowego, wymienionych w §5 ust. 2 i oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się:

1) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków, utrzymanie ich pierwotnej formy ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- forma i proporcja bryły obiektu,
- kształt dachu i rodzaj pokrycia dachowego,
- rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- rodzaj detalu architektonicznego.

2) nakaz stosowania na elewacjach i cokółach tradycyjnych materiałów elewacyjnych,

3) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji w obrębie jednego obiektu oraz zasady: tło ciemniejsze - detal jaśniejszy,

4) nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a w razie wymiany, odtworzenie pierwotnych podziałów stolarki okiennej wraz z detalem,

5) nakaz stosowania tradycyjnych ogrodzeń murowanych z cegły licowej lub kamiennych z wypełnieniem ażurowym z elementów żelaznych, kutych;

6) dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych przy zachowaniu osiowości w stosunku do okien istniejących,

7) zakaz stawiania ścianek kolankowych dla zwiększenia kubatury poddasza,

8) zakaz dobudowywania balkonów i wykuszy,

9) zakaz realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,

10) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglаныmi oraz z detalem architektonicznym,

11) zakaz likwidacji istniejących detali na elewacjach oraz więźbie dachowej,

12) zakaz lokalizowania anten satelitarnych na dachach i elewacjach frontowych,

13) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych, dla ogrodzeń posesji lokalizowanych na styku z terenami publicznymi.

6. W przypadku konieczności rozbiórki budynku wskazanego do ochrony planem, po wcześniejszym wystawieniu orzeczenia o stanie technicznym, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji z koniecznością przekazania jednego egzemplarza dokumentacji do archiwum właściwego urzędu ochrony zabytków.

**§ 6. Zakazy i ograniczenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:**

1) zakaz lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

2) nakaz stosowania we wszystkich nowych obiektach kubaturowych rozwiązań konstrukcyjno-technicznych i materiałowych uwzględniających zagrożenie powodziowe do rzędnej wody  $Q_{1\%}$  wynoszącej 1,5 mnpm np. budynki bez podpiwniczenia;

**§ 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1) Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów określonych w przepisach odrębnych.

- 2) Obowiązuje zakaz wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
- 3) Podział nieruchomości jest możliwy tylko w przypadku, gdy powstałe w wyniku podziału działki spełniają wymogi określone w ustaleniach szczegółowych (wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).
- 4) Minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych określają ustalenia szczegółowe.
- 5) Minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, oraz wydzielen na polepszenie warunków w zagospodarowaniu nieruchomości.

**§ 8.** Dla całego obszaru opracowania wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego Darłowo zlokalizowanego na terenie Gminy Darłowo poprzez wprowadzenie strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo wykraczającej poza granice terenu zamkniętego:

- strefa I - w promieniu 3000m od punktu odniesienia DS o współrzędnych geograficznych 54°24'17,22" szer. płn., 16°21'11,02" dł.wsch. ograniczająca wysokość obiektów do 34 m npm,

**§ 9.** Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym przez ciąg pieszo jezdny 5 CPJ oraz ulice bezpośrednio przyległe, leżące poza granicami planu,
- 2) dla obiektów lub usług w lokalach użytkowych nie posiadających możliwości zaparkowania w granicach własnej działki, zabezpieczenie miejsc parkingowych realizować należy na terenach parkowania ogólnie dostępnych, za zgodą właściciela terenu,
- 3) ustala się jako obowiązujące następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych:
  - a) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 mp / obiekt usługowy,
  - b) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - c) dla działek z obiektami zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty, budynki z apartamentami ) 1mp na 3 miejsca noclegowe,
  - d) dla budynków z powierzchniami biurowymi i administracyjnymi 1 mp na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) przy ustalaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów zawierających różne funkcje, jako podstawę do tego określenia, należy traktować funkcję przeważającą w tym obiekcie.

**§ 10.** Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i budowy nowych,
- 2) przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej o orientacyjnych parametrach ogólnych:
  - a) sieć wodociągowa o średnicy od Ø 32 - 500 mm;
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej o średnicy od Ø 200 - 400 mm;
  - c) sieć gazowa średniego ciśnienia od Ø 32 - 200 mm;
  - d) sieć elektroenergetyczna NN i SN;
  - e) sieć oświetleniowa;
  - f) kanalizacja teletechniczna.
- 3) parametry techniczne sieci należy uściślić na etapie projektów budowlanych.
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 5) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem istniejącym systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej do istniejącej miejskiej oczyszczalni
  - b) zabrania się odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych.
- 6) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego systemu zbiorczej kanalizacji deszczowej lub do gruntu na terenie działki,
  - b) wody opadowe z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej (np. parkingi, place manewrowe, dojazdy) należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
  - c) zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych do morza oraz innych zbiorników wodnych.
- 7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) adaptuje się istniejący system grzewczy oparty o produkcję ciepła przez istniejące kotłownie,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w oparciu o ekologiczne nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, systemy grzewcze wykorzystujących źródła odnawialne.
- 8) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci,
- 9) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz :
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej śr/c.
- 10) Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
- 11) Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Nakaz sytuowania wszelkich stanowisk dla lokalizacji pojemników na odpady na posadzce twardej, nieprzepuszczalnej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów**

**§ 11.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1. UT,U** o powierzchni 0.06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych i usług nieuciążliwych, dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
- a) funkcja mieszkaniowa maksymalnie do powierzchni 100 m<sup>2</sup> ,
  - b) dopuszcza się budowę, remont oraz przebudowę sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg wewnętrznych, stacji transformatorowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej ) oraz zieleni.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 80% w stosunku do powierzchni działki ,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny -0.5, maksymalny - 4
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 %,
  - d) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; maksymalnie 15 m,
  - e) geometria i wykończenie dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci w zakresie 35° - 45°, z dopuszczeniem innych indywidualnych kształtów dachów stosowanych w celu urozmaicenia architektury obiektu na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni dachu
  - f) dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem 5 CPJ,
  - g) dopuszcza się nadwieszenia części budynków takich jak: okapy, gzymsy wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,3 m nad terenem 5 CPJ, na wysokości minimum 4,5m powyżej terenu 5 CPJ.

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu:
  - a) dopuszcza się urządzenie ogródków gastronomicznych,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz domów kempingowych, domów mobilnych,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zgodnie z §4,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury - nie ustala się,
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem - zakaz wtórnych podziałów nieruchomości,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §9 oraz §10.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustaleniami w planie.

**§ 12.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2. UT,U** o powierzchni 0,24 ha:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych i usług nieuciążliwych, dopuszcza się funkcję mieszkaniową:
  - a) funkcja mieszkaniowa maksymalnie do powierzchni 100 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się budowę, remont oraz przebudowę sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, stacji transformatorowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej) oraz zieleni.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy – 70% w stosunku do powierzchni działki ,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny - 0,5 , maksymalny - 2,8,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%,
  - e) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; maksymalnie 14,5m,
  - f) geometria i wykończenie dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci w zakresie 35° - 45°,
  - g) dopuszcza się od strony ulicy Kąpielowej zabudowę na granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku istniejącej lub projektowanej zabudowy pierzejowej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu:
  - a) dopuszcza się urządzenie ogródków gastronomicznych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz domów kempingowych, domów mobilnych.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zgodnie z §4,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury:
  - a) obowiązują zasady ustalone w §5 niniejszej uchwały
  - b) obiekt zabytkowy wskazany do ochrony ustaleniami planu miejscowego:
    - ul. Kąpielowa nr 5,
  - c) dopuszcza się rozbudowę rzutu budynku w głąb działki przy zachowaniu formy i symetrii dachu,
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem zgodnie z zapisami §7.

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z §9 oraz §10.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustaleniami w planie.

**§ 13.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3. UT,U** o powierzchni 0,04 ha:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych i usług nieuciążliwych, dopuszcza się funkcję mieszkaniową:
- a) nie ustala się procentowego udziału poszczególnych funkcji,
  - b) dopuszcza się budowę, remont oraz przebudowę sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, stacji transformatorowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej) oraz zieleni.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 100% w stosunku do powierzchni działki ,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny - 1, maksymalny - 3
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
  - e) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze, maksymalnie 12 m, z wyjątkiem budynku przy ul. Kąpielowej 1,
  - f) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci w zakresie 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
  - g) dla budynku przy ul. Kąpielowej 1 dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w poziomie parteru, dopuszcza się dachy płaskie,
  - h) dopuszcza się zabudowę na granicy z sąsiednią działką budowlaną.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu:
- a) dopuszcza się urządzenie ogródków gastronomicznych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz domów kempingowych, domów mobilnych np. typu „holenderski”, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zgodnie z §4,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury - nie ustala się,
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem zgodnie z zapisami §7.
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z §9 oraz §10,
  - b) dopuszczają się organizację miejsc parkingowych poza terenem inwestycji na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustaleniami w planie.

**§ 14.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **4. UT,U** o powierzchni 0,43 ha :

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych i usług nieuciążliwych, dopuszcza się funkcję mieszkaniową:
- a) funkcja mieszkaniowa maksymalnie do powierzchni 100 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się budowę, remont oraz przebudowę sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, stacji transformatorowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej) oraz zieleni.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 70% w stosunku do powierzchni działki ,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny - 0,5 , maksymalny - 2,8
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%,
  - e) wysokość projektowanej zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 15m,
  - f) geometria i wykończenie dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci w zakresie 35° - 45°, lub stosowanie dachów o spadku zgodnym z istniejącym na obiekcie Dopuszcza się inne indywidualne kształty dachu stosowane w celu urozmaicenia architektury obiektu na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni dachu,
  - g) dopuszcza się zabudowę na granicy z sąsiednią działką budowlaną.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu:
- a) dopuszcza się dominanty wysokościowe o wysokości maksymalnie 17m nad poziomem terenu, nawiązaniu do istniejącej zabudowy hotelu , o powierzchni do 90 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się urządzenie ogródków gastronomicznych w otaczającej przestrzeni publicznej,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz domów kempingowych, domów mobilnych np. typu „holenderski”, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - e) nakaz zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy Kąpielowej,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zgodnie z §4,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury:
- a) obowiązują zasady ustalone w §5 niniejszej uchwały
  - b) obiekty zabytkowe wskazane do ochrony ustaleniami planu miejscowego:
    - ul. Kąpielowa 11 .
  - c) ustala się następujące warunki dla zabudowy istniejącej, podlegającej ochronie konserwatorskiej:
    - nakaz przywrócenia detalu na elewacjach
    - dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w rzucie poziomym przy wykonaniu łącznika komunikacyjnego ze ścianami przeszklonymi w minimum 70%, pomiędzy obiektem istniejącym a nowo projektowaną zabudowa,
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
- a) ustala się zgodnie z §7,
  - b) minimalna szerokość frontów działek – 20m,
  - c) minimalna powierzchnia działek – 900m<sup>2</sup>,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° (±5°),
  - e) na nowo wydzielonych działkach należy bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne przeznaczenie towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych, komunikację wewnętrzną wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych).
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z §9 oraz §10,
  - b) dopuszczają się organizację miejsc parkingowych poza terenem inwestycji na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny,



8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustaleniami w planie.

**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **5. CPJ** o powierzchni 0,05 ha :

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
- 2) minimalna szerokość terenu CPJ - 4,50 m
- 3) dopuszcza się realizację łącznika komunikacyjnego ze ścianami przeszklonymi w minimum 70%, pomiędzy obiektami zlokalizowanymi na przyległych terenach oraz nadwieszonych części budynków na wysokości minimum 4,50 m powyżej terenu, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2 litera g,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zgodnie z §4,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury – na terenie CPJ nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej,
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z §7,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustaleniami w planie.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Ustala się stawkę w wysokości 30% służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

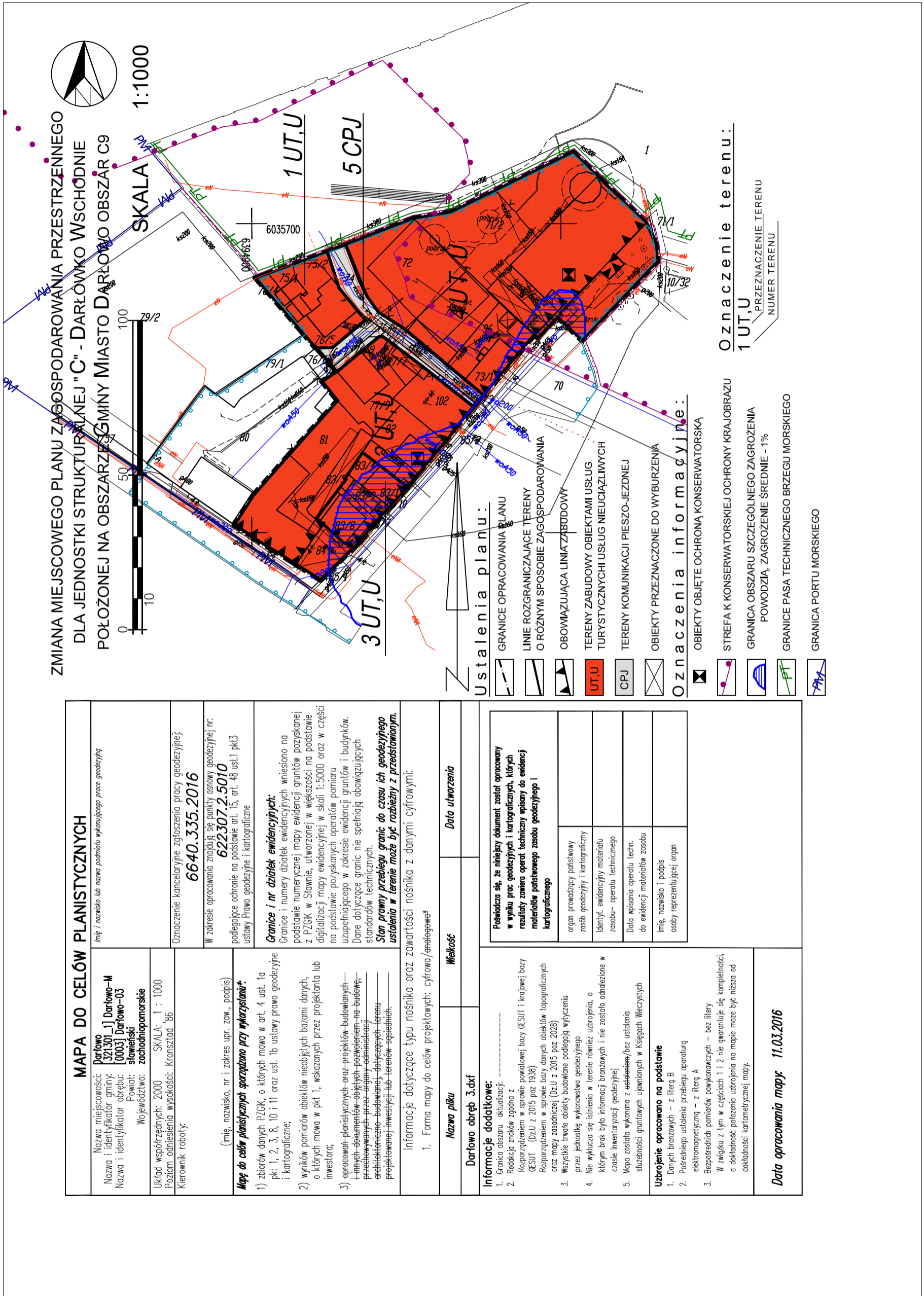
**§ 17.** W granicach obszaru planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C- Darłówko Wschodnie, położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo przyjętego uchwałą Rady Miasta w Darłowie z dnia 06 lutego 2007 r.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Darłowie

**Czesław Woźniak**





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ "C" - DARŁÓWKO WSCHODNIE  
 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE GMINY MIASTO DARŁOWO OBSZAR C9



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Oznaczenia



GRANICE OPRACOWANIA PLANU

<b>GRANICE</b>	
	GRANICE GMINY MIASTA DARŁOWO
	GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH A, B, C, D, E, F
	GRANICE SPORZĄDZONYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
	A-1a) OZNACZENIA OBSZARÓW ELEMENTARNYCH
	GRANICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH
	GRANICA PORTU MORSKIEGO
	GRANICA PASA TECHNICZNEGO - OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICA TERENÓW SPECJALNYCH
	STREFA OCHRONNA OBIEKTÓW SPECJALNYCH
	REJONY STREF KONCENTRACJI USŁUGI PUBLICZNO-KOMERCYJNYCH
	WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY

OCHRONA ŚRODOWISKA  
 PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

	GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO - OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (ROZSZALANKI PARK NADMORSKI)
	GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI
	GRANICA OBSZARÓW TORFOWYCH
	Natura 2000 - Dolina Wieprzy i Studnicy - PLH 220038
	STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WII
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WII, WIII
	STREFA A ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA B OCHRONY UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
	STREFA K OCHRONY KRAJOBRAZU
	STREFA E EKSPOZYCJI
	<b>KOMUNIKACJA</b>
	G, Z, L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLAS. GŁÓWNEJ - G, ZBIORCZEJ - Z, LOKALNEJ - L
	KK TERENY KOLEJOWE
	TOR ŻELAZNY MORSKO-RZECZNEJ
	GŁÓWNE TRASY ROWEROWE
	GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
	TERENY WÓD PORTOWYCH
	MIEJSCA ZBIORCZYCH PARKINGÓW RUCHU TURYSTYCZNEGO
	DWORCE RUCHU ZBIORCZEGO PKP, PKS, MDRSK

FUNKCJE DOMINUJĄCE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

	OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	OBSZARY ZABUDOWY HOTELOWO-PENSJONATOWEJ TURYSTYCZNO-WYPŁYZYNKOWEJ
	OBSZARY PRZEMYSŁOWO-PORTOWE
	OBSZARY REKREACJI TURYSTYCZNEJ I SPORTU
	OBSZARY ZIELENI OGÓLNOODOSTĘPNEJ I CMENTARZY
	OBSZARY ORGANIZOWANYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	OBSZARY POLDERÓW ŁAKOWYCH
	OBSZARY ZIELENI WYDMOWEJ
	OBSZARY PŁAZOWE
	OBSZARY WÓD OTWARTYCH
	OBSZARY GOSPODARKI ROLNEJ
	OBSZARY URZĄDZEŃ GOSPODARKI KOMUNALNEJ TW, TE, TO

INŻYNIERIA

	LINE ENERGETYCZNE NAPIĘTRZNE
	GŁÓWNE SIECI GAZOWE
	PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI W.C. DN150
	GŁÓWNE SIECI WODOCIĄGOWE
	GŁÓWNE RURDCIĄGI KANALIZACJI SANITARNEJ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/240/2020

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 4 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo -  
obszar C9**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo -  
obszar C9**

**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**

W ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Darłowie obejmującego teren wskazany na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały, może nastąpić realizacja zadań własnych gminy, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się m.in.:

- budowę, remonty i modernizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz elektrycznej,
- budowę, remonty i modernizację sieci drogowej,
- utrzymanie porządku i czystości, w tym unieszkodliwianie odpadów komunalnych.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym zestawieniu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Zadania z zakresu budowy infrastruktury technicznej na terenach objętych granicami opracowania planu miejscowego będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028) ze środków budżetu gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2020r. poz. 1175).