



OPRACOWANIE:
BIURO PROJEKTÓW EKOLOGICZNYCH "EKO-MM"
80-287 GDAŃSK UL. BURGASKA 9A/6
NIP 957 035 00 03 REGON 220651916

**Prognoza oddziaływania na środowisko projektu:
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki
strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie
położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7”**



mgr Miłosz Marciniak

dr Agnieszka Marciniak

GDAŃSK sierpień 2018

Spis treści

1. WPROWADZENIE	4
1.1. Podstawa prawna, cel sporządzenia opracowania	4
1.2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	6
2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA	8
2.1.1 Ustalenia planu podlegające projektowanej zmianie wynikające z obowiązującego planu.....	11
3. USTALENIA PROJEKTU PLANU.....	23
3.1. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	23
3.2. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanej zmianie planu	25
4. DIAGNOZA – STRUKTURA I ANTROPIZACJA ŚRODOWISKA	26
4.1. Położenie	26
4.2. Ukształtowanie terenu	27
4.3. Uwarunkowania hydrologiczne.....	29
4.3.1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	30
4.4. Wody podziemne	36
4.5. Złoża surowców mineralnych	37
4.6. Budowa geologiczna	37
4.7. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych oraz narażone na niebezpieczeństwo osuwania mas ziemnych	38
4.8. Jednolite części wód	38
4.8.1 Jednolite części wód powierzchniowych w granicy zmiany planu	38
4.8.2 Jednolite części wód podziemnych w granicy projektu planu	39
4.8.3 Klimat.....	40
4.9. Struktura biotyczna	41
4.9.1 Szata roślinna	41
4.9.2 Biota grzybów	43
4.10. Fauna.....	43
4.11. Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody znajdujące się w zasięgu planu	44
5. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA W ODNIESIENIU DO OBSZARU PROJEKTU PLANU	49

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW OCHRONY DÓBR KULTURY I ARCHEOLOGICZNEJ	50
7. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ OGÓLNYCH USTALEŃ PROJEKTU PLANU	52
7.1. Ustalenia projektu planu Rozdział I - Ustalenia ogólne zawierają zapisy obowiązujące w granicy całego planu §1-§4	52
7.1.1 Ustalenia zawarte w zapisie §1	52
7.1.2 Ustalenia zawarte w zapisie §2	52
7.1.3 Ustalenia zawarte w zapisie §2	53
7.1.4 Ustalenia zawarte w zapisie §4	58
8. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z ZAPISÓW ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE §5 - §12	59
9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZ SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA	70
10. ZIDENTYFIKOWANE TRUDNOŚCI, W TYM TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY	71
11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	72
12. PROGNOZA RYSUNEK	76

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna, cel sporządzenia opracowania

zPrzedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7**”.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Planem są objęte tereny o powierzchni 2,23 ha.

Projekt planu został opracowany przez Pracownię urbanistyczno – architektoniczną Studio DZ Daniel Załuski Gdańsk (2018).

Projekt planu został opracowany zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/297/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 24 kwietnia 2017r w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (t.j. uchwała nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r.).

W stosunku do opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i prognozy należy stosować zapisy Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami Dz.U. 2016 poz. 353 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

Na podstawie przepisów powyżej wspomnianej ustawy art. 46. przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty:

*koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **planów zagospodarowania przestrzennego** oraz strategii rozwoju regionalnego;*

oraz zgodnie z art. 50 wspomnianej ustawy:

Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest też wymagane **w przypadku wprowadzania zmian do już przyjętego dokumentu**, o którym mowa w art. 46 lub 47.

W związku z tym, zgodnie z przepisami art. 51 (ust. 1) przytoczonej ustawy organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

Podstawowym celem prognozy jest określenie i ocena skutków dla środowiska przyrodniczego, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne wpływy na środowisko. Zgodnie z art. 51 ust. 2 prognoza oddziaływania na środowisko:

1) zawiera:

- a) *informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,*
- b) *informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,*
- c) *propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,*
- d) *informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,*
- e) *streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;*

2) określa, analizuje i ocenia:

- a) *istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,*
- b) *stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,*
- c) *istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,*
- d) *cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,*
- e) *przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na:*
 - różnorodność biologiczną,*
 - ludzi,*
 - zwierzęta,*
 - rośliny,*
 - wodę,*
 - powietrze,*
 - powierzchnię ziemi,*
 - krajobraz,*
 - klimat,*
 - zasoby naturalne,*
 - zabytki,*

- dobra materialne
- z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

3) przedstawia:

- a) rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- b) biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zakres prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie.

Zgodnie z art. 54 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku... organ opracowujący plan miejscowy zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 Nr 0, poz. 647).

Celem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko jest sformułowanie zasad zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zasadami ochrony i kształtowania środowiska.

1.2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

W związku z potencjalnym charakterem przekształceń środowiska o typowej skali, wynikającej z aktualnego stanu zagospodarowania terenu oraz planowanej zmiany użytkowania w niniejszej prognozie przyjęto charakterystykę ogólną terenu projektu planu względem możliwości wykorzystania terenu wynikających z warunków środowiskowych i przepisów ochrony przyrody oraz występujących warunków planistycznych.

Dla obszaru objętego projektem planu miasto Darłowo posiada obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7”.

Zmiana ustaleń w stosunku do obowiązującego planu, dotyczy wprowadzenia możliwości i nowych zasad użytkowania terenu oraz warunków dla potencjalnej zabudowy (w tym ograniczenia wcześniej przyjętych zasad obowiązującym mpzp), które umożliwiają zgodnie ze stanem faktycznym wykorzystania terenu. Założeniem zmiany jest nie naruszanie warunków

oraz nie wprowadzanie ograniczeń w zakresie uwarunkowań środowiskowych wynikających z obowiązujących ustaleń.

Niniejsza prognoza została sporządzona w oparciu o następujące materiały wyjściowe:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 08 lutego 2010r.
- Waloryzacja przyrodnicza miasta Darłowo (Operat generalny) Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin 2001 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Darłowa (dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy), Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin 2010 r.
- Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego, Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin 2010 r.
- Materiały publikowane dotyczące środowiska przyrodniczego obszaru gminy i miasta Darłowo.
- Mapy akustyczne dróg wojewódzkich, Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, Koszalin 2013 r.
- Ocena roczna jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim za rok 2016, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Szczecin 2017 r.
- Wykonanie okresowego pomiaru i analizy hałasu komunikacyjnego oraz sporządzenie map akustycznych dla dróg wojewódzkich na terenie województwa zachodniopomorskiego o natężeniu ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie, Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, Koszalin, grudzień 2016.
- Stan środowiska województwa zachodniopomorskiego w latach 2013-2015, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, Szczecin 2016 r.
- Wojewódzki Plan Zarządzania Kryzysowego, Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki, Szczecin 2017 r.
- Dane udostępnione na platformie informacyjnej SOPO System Oslony Przeciwosuwiskowej (<http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>) rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych
- Mapa zasobów obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony. 1:500.000, praca zbior. pod red. A.S. Kleczkowskiego, IH i GI AG-H, Kraków, 1990 r.
- Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, ISOK KZGW Warszawa 2015 r (<http://www.isok.gov.pl/pl>).
- Prace terenowe przeprowadzone w kwietniu 2018 roku, obejmujące rozpoznanie aktualnej struktury środowiska przyrodniczego i stopnia jej antropizacji.

2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

W szczegółowych zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasto Darłowo zawiera szereg ustaleń dla kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie) obszar miasta podzielony został na sześć jednostek strukturalnych oznaczonych kolejnymi literami A, B, C, D, E, F. Teren objęty analizowanym projektem planu włączony został do jednostki oznaczonej literą B.

Zgodnie z treścią Studium teren wydzielenia B obejmuje jednostkę:

Strefa typu VIII – zabudowa hotelowo-pensjonatowa, mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji apartamentowej, jednorodzinna o charakterze willowym z usługami turystycznymi oraz użyteczności publicznej (wyróżnia się pięć obszarów elementarnych: a, b, c, d, e). Dopuszczalna realizacja usług wbudowanych i na działkach wydzielonych.

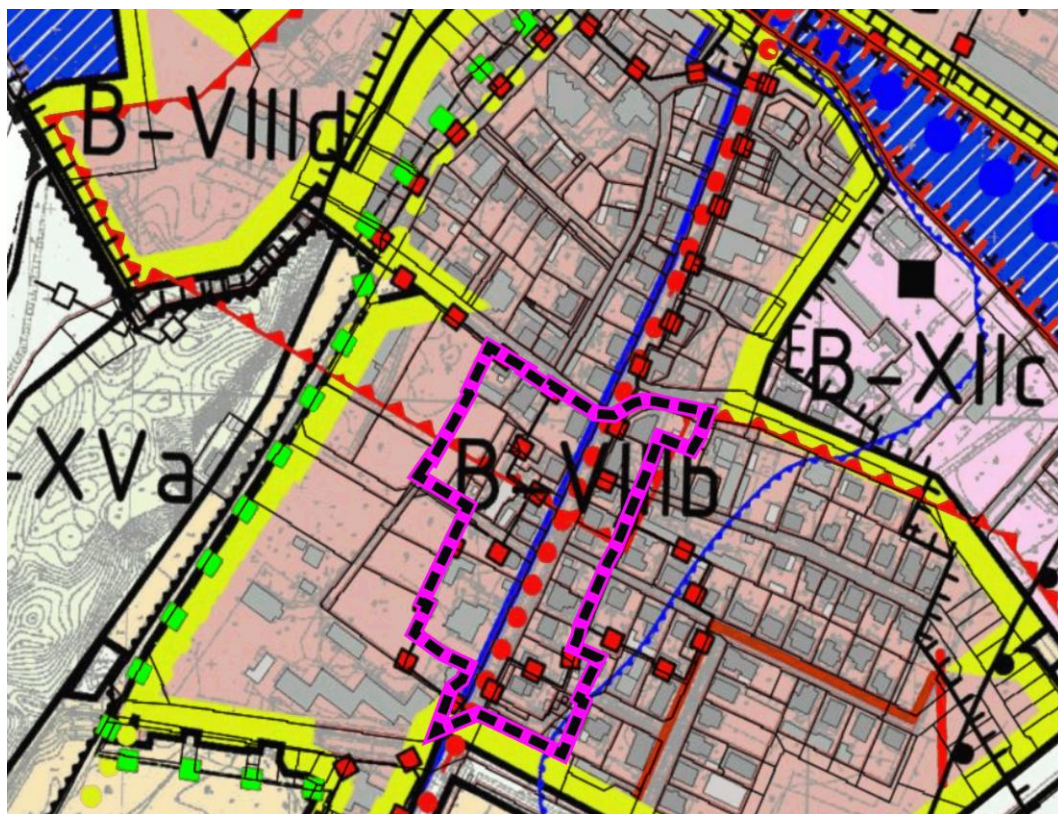
Pod względem warunków i kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasto podzielono na szesnaście typów strefowych o jednorodnej specyfice funkcjonalnej. Obszar objęty projektem planu znalazł się w wydzieleniu B proponowanej do rozwoju zabudowy hotelowo-pensjonatowej.

Obszar objęty projektem planu na podstawie Uchwały Nr XL/319/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia czerwca 2017r. dotyczy jednostek oznaczonych symbolem:

- B- VIIIb - Obszary zabudowy hotelowo-pensjonatowa i jednorodzinna o charakterze willowym.

Dla przewidzianych funkcji wskazano: (...)

Strefa typu VIII – zabudowa hotelowo-pensjonatowa i jednorodzinna o charakterze willowym (wyróżnia się trzy obszary elementarne a, b, c). Dopuszczalna realizacja usług wbudowanych i na działkach wydzielonych. Minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej –800 m². Wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-1,4 przy wysokości 2-4 kondygnacji. Struktury niekompletne do uzupełnień w 10-20% przy utrzymaniu istniejącego charakteru zabudowy i układu kompozycyjnego. Teren wskazany do przekształceń, uporządkowania wnętrza oraz wytworzenia obszarów koncentracji ruchu turystycznego z wykształceniem terenów przestrzeni publicznej. Na wolnych obszarach przylegających do przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację wysokostandardowych obiektów zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego i użyteczności publicznej o wysokich walorach architektonicznych. Obszary częściowo w strefie K ochrony krajobrazu oraz zalecane do ujęcia w strefie B ochrony układów przestrzennych. Obszary częściowo w bezpośrednim zagrożeniu powodzią, wymagają zabezpieczeń zgodnie z w/w zapisem w zakresie ochrony p.powodziowej.



Rys. 1 Strefa zmiany mpzp na tle obowiązującego studium (<https://mdarlowo.e-mapa.net/>, fragment - zmieniony)

LEGENDA

GRANICE

	GRANICE GMINY MIASTA DARŁOWO
	GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH A, B, C, D, E, F GRANICE SPORZĄDZONYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
	OZNACZENIA OBSZARÓW ELEMENTARNYCH
	GRNICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH
	GRANICA PORTU MORSKIEGO
	GRANICA PASA TECHNICZNEGO - OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICA TERENÓW SPECJALNYCH
	STREFA OCHRONNA OBIEKTÓW SPECJALNYCH
	REJONY STREF KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNO-KOMERCYJNYCH
	WĄŁ PRZECIWPOWODZIOWY

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

	GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO - OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (KOŚZALIŃSKI PARK NADMORSKI)
	GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI
	GRANICA OBSZARÓW TORFOWYCH
	Natura 2000 - Dolina Wieprzy i Stodnicy - PLH 220038
	STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WII
	STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WI, WIII
	STREFA A ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA B OCHRONY UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
	STREFA K OCHRONY KRAJOBRAZU
	STREFA E EKSPOZYCJI

KOMUNIKACJA

	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLAS GŁÓWNEJ - G, ZBIORCZEJ - Z, LOKALNEJ - L
	TERENY KOLEJOWE
	TOR ŻEGLUGI MORSKO-RZECZNEJ
	GŁÓWNE TRASY ROWEROWE
	GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
	TERENY WÓD PORTOWYCH
	MIEJSCA ZBIORCZYCH PARKINGÓW RUCHU TURYSTYCZNEGO
	OWORCE RUCHU ZBIORCZEGO PKP, PKS, MORSKI

INŻYNIERIA

	LINIE ENERGETYCZNE NAPOWIERTRZNE
	GŁÓWNE SIECI GAZOWE
	PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI W.C. DN150
	GŁÓWNE SIECI WODOCIĄGOWE
	GŁÓWNE RUROCIĄGI KANALIZACJI SANITARNEJ

FUNKCJE DOMINUJĄCE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

	OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ
	OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	OBSZARY ZABUDOWY HOTELOWO-PENSJONATOWEJ TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWEJ
	OBSZARY PRZEMYSŁOWO-PORTOWE
	OBSZARY REKREACJI TURYSTYCZNEJ I SPORTU
	OBSZARY ZIELENI OGÓLNODOSTĘPNEJ I CMENTARZY
	OBSZARY ZORGANIZOWANYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	OBSZARY POLDERÓW ŁAKOWYCH
	OBSZARY ZIELENI WYDMOWEJ
	OBSZARY PLAŻOWE
	OBSZARY WÓD OTWARTYCH
	OBSZARY GOSPODARKI ROLNEJ
	OBSZARY URZĄDZEŃ GOSPODARKI KOMUNALNEJ TW, TE, TO

Rys. 2 Oznaczenia obowiązującego studium

2.1.1 Ustalenia planu podlegające projektowanej zmianie wynikające z obowiązującego planu

Projektowana zmiana dotyczy zapisów: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 38, poz. 558).

Najważniejsze z ustalenia dotyczą:

ustaleń ogólnych dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w granicach pasa technicznego brzegu morskiego i morskich wód wewnętrznych obowiązuje uzyskanie zgody właściwego organu administracji morskiej;
- 2) linię przebiegu granicy pasa technicznego brzegu morskiego wskazano na rysunku planu zgodnie z Zarządzeniem nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 71/06 poz. 1264);
- 3) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązuje uzyskanie uzgodnienia z właściwym organem administracji morskiej;
- 4) linię przebiegu granicy pasa ochronnego wskazano na rysunku planu zgodnie z Zarządzeniem nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 71/06 poz. 1265);
- 5) pas techniczny i pas ochronny stanowią z mocy ustawy pas nadbrzeżny, który stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią i podlega przepisom odrębnym;
- 6) w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne;
- 7) w obszarze planu zlokalizowany jest Port Morski Darłowo, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 8) w granicach portu morskiego obowiązuje uzyskanie zgody właściwego organu administracji morskiej;
- 9) linię przebiegu granicy portu morskiego od strony lądu wskazaną na rysunku planu określa Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. U. Nr 159, poz. 1056 z dnia 24 grudnia 1998 r.);
- 10) obszar planu jest położony w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w granicach którego obowiązują przepisy odrębne - Rozporządzenie nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r.);
- 11) na obszarze chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska z wyłączeniem terenów portowych określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 12) uwzględnić wymogi techniczne dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w obszarze oddziaływania hałasu lotniska: (uciążliwość w strefie do 45 dB w porze nocnej);
- 13) uciążliwość każdej inwestycji winna zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

ustaleń szczegółowych dla terenów:

2 MZ, U (zmiana planu obejmuje fragment wydzielania)

2. Ustalenia dla terenu o symbolu: 2 MZ/MW i powierzchni 2,4067 ha

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa obiektami zamieszkania zbiorowego- hotelarskimi,
b) uzupełniające – usługi, lokale i budynki mieszkalne , w tym o charakterze apartamentowym;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:

a) istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania. Dopuszcza się jej wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z wyłączeniem zabytkówwymienionych w pkt. 5 lit. b ,

b) dopuszcza się docelową likwidację istniejącej zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym lub obiektów wynikających z etapowania realizacji inwestycji,

d) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,

e) zakaz lokalizacji budynków do rekreacji indywidualnej,

f) zakaz lokalizacji usług towarzyszących funkcji głównej w odrębnych obiektach wolnostojących,

g) dopuszcza się wolnostojące obiekty usługowe od strony istniejącej ulicy 6KPJ,

h) dopuszcza się organizowanie gastronomicznych ogródków letnich w otaczającej przestrzeni publicznej, których zaplecze znajduje się w budynkach bezpośrednio przyległych,

i) nakaz wprowadzenia minimum jednej kondygnacji przyziemia (parteru) z usługami towarzyszącymi funkcji głównej od strony wejścia z otaczających terenów komunikacji,

j) zabudowa od strony ulicy 5KDD (ul. Plażowa), jako pierzejowa,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

l) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° ,

m) wskaźnik intensywności zabudowy działki: maksymalny 1,6, minimalny 0,8,

n) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,

o) wysokość zabudowy do 17,50 m, od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatniaw poddaszu,

p) długość elewacji bryły głównej od strony ulicy Plażowej - min. 20,0 m.

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000,0 m²,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – min. 30,0 m,

c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasy drogowe 90° (± 5°),

d) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody :

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 45%,

b) teren w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8,

c) teren w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują ustaleniazawarte w §12;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren częściowo w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,

b) zabytki objęte ochroną konserwatorską chronione ustaleniami planu oznaczono na rysunku planu (zlokalizowane przy ul. Władysława IV nr 30, 32),

c) dla zabytków wymienionych w lit. b wprowadza się nakaz zachowania historycznego wyglądu oraz utrzymanie ich pierwotnej formy ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- kształt dachu mansardowego z pokryciem ceramicznym i istniejącymi wstawkami,
- rozmieszczenie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych,
- stosowania na elewacjach i cokołach tradycyjnych tynków i materiałów elewacyjnych,
- stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji w obrębie jednego obiektu z zastosowaniem jasnych kolorów pastelowych,
- stosowania szyldów tradycyjnych,
- zachowanie istniejącej, autentycznej stolarki w budynku nr 30, w budynku nr 32 dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na drewnianą, pod warunkiem odtworzenia historycznych podziałów,
- zachowanie w budynku nr 30 ryglowego zwieńczenia ryzalitu i kamiennego cokołu,

d) dla zabytków wymienionych w lit. b wprowadza się zakaz:

- rozbudowy w rzucie poziomym oraz nadbudowy,
- budowy nowych wstawek i okien połaciowych,
- zmiany pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych bez prawa ich zamurowywania oraz wybijania nowych otworów,
- zmiany pierwotnych podziałów stolarki okiennej,
- dobudowy balkonów i wykuszy,
- ocieplania od zewnątrz,
- lokalizowania anten satelitarnych, klimatyzatorów na elewacjach, oraz instalowania neonów i reklam podświetlanych,

e) dopuszcza się dobudowę werandy i tarasu od strony zachodniej,

f) w przypadku konieczności rozbiórki zabytku ze względu na zdarzenie losowe-pożar, katastrofę budowlaną, itp., ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji konserwatorskiej stanu istniejącego i przekazanie egzemplarza dokumentacji wraz z opinią o stanie technicznym do właściwego urzędu ochrony zabytków;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji: 5KDD, 6KPJ, 8KPJ oraz z 8KDL (ulicy Władysława IV, poza granicą planu),

b) zasady organizacji parkowania zgodnie z ustaleniami w § 10 pkt. 3, z dopuszczeniem zabezpieczenia 50% wymaganych miejsc postojowych poprzez parkingi ogólnodostępne;

7) zasady obsługi infrastruktury technicznej:

a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania z możliwością przebudowy;

b) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę teletechniczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z ustaleniami w § 11.

26 MZ, U (zmiana planu obejmuje fragment wydzielania)

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 26 MZ, U ark. nr 10 powierzchnia 0,624 ha

- 1) przeznaczenie terenu
 - a) zabudowa obiektami hotelarskimi,
 - b) dopuszcza się apartamentowe domy rekreacyjne,
 - c) koncentracja usług turystycznych;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy
 - a) istniejąca zabudowa jednorodzinna do zachowania,
 - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - c) w obiektach hotelarskich dopuszcza się pomieszczenia mieszkalne o powierzchni do 100 m²,
 - d) lokale usługowe należy realizować jako wbudowane,
 - e) zakaz lokalizacji usług towarzyszących w odrębnych obiektach wolnostojących, dopuszcza się tymczasowe obiekty dla terenu przyległego do ulicy 8KDL ,
 - f) zakaz lokalizacji budynków do rekreacji indywidualnej,
 - g) istniejąca zabudowa gospodarcza do likwidacji,
 - h) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę i rozbudowę dla funkcji hotelarskiej,
 - i) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,
 - l) ilość kondygnacji nadziemnych-max. 4, czwarta w poddaszu,
 - m) wysokość zabudowy do 14,5 m,
 - n) wskaźnik intensywności zabudowy działki - max. 1,4,
 - o) dachy wielospadowe o kącie nachylenia 35° - 45°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 25 m,
 - c) dopuszcza się scalenia i nowe podziały,
 - d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego 90° ($\pm$ 3°);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,
 - b) teren w granicach pasa ochronnego,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 §9 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - d) teren częściowo w granicach strefy B ochrony układów przestrzennych,
 - e) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu: - ul. Władysława IV nr 20, 22, 24, 26, - ul. Dorszowa nr 1,
 - f) ul. Władysława IV nr 22 - dopuszcza się witryny w ścianie frontowej,
 - g) dla terenu, o którym mowa w lit d i obiektów wymienionych w lit. e obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale 2, §9 ust. 2 pkt 3, 4 i 9÷12 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej
 - a) obsługa z ulic : 8 KDL, 27 KDD i 28 KDD,
 - b) miejsca parkingowe- zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 § 10 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie w przyległych ulicach zgodnie z rozdziałem 2 § 11 niniejszej uchwały.

11 MN, U (zmiana planu obejmuje fragment wydzielienia)

11. Ustalenia dla terenu o symbolu 11 MN, U powierzchnia 1,21 ha

12 MN, U ark. nr 10, 16 powierzchnia 0,80 ha

1) przeznaczenie terenu istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym usługi turystyczne;

2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy

a) istniejące obiekty hotelarskie do zachowania,

b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do zachowania,

c) dopuszcza się zmianę wysokości budynku przekrytego dachem płaskim wyłącznie w przypadku zmiany istniejącej konstrukcji dachowej,

d) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

e) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów,

f) lokale użytkowe należy realizować jako wbudowane,

g) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych od strony pasa drogowego z wyjątkiem ulicy 8KDL, dopuszcza się ogrody letnie,

h) dopuszcza się zabudowę obiektami gospodarczo - garażowymi i do rekreacji indywidualnej, o łącznej powierzchni do 50 m² / działkę przy ich wysokości do 7,0 m,

i) obiekty wymienione pod literą h) należy realizować w zabudowie bliźniaczej lub zwartej dla dwóch lub czterech sąsiadujących ze sobą działek,

j) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

k) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

l) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,

m) ilość kondygnacji nadziemnych-max.3, trzecia w poddaszu,

n) wysokość zabudowy do 12,5 m,

o) wskaźnik intensywności zabudowy działki - max. 1,2,

p) dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 35o - 45°;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 500,0 m²,

b) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 18,0 m,

c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego 90° (± 1°);

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,

b) teren w granicach pasa ochronnego,

c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 § 9 ust. 1 i §11 ust.14 niniejszej uchwały,

d) teren 11MN, U częściowo w strefie B ochrony układów przestrzennych,

e) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu:

- ul. Władysława IV nr 21, 25, 27,

- ul. Pomorska nr 2, 4,

f) ul. Władysława IV nr 21, ul. Pomorska nr 2 - dopuszcza się rozbudowę w rzucie przy zachowaniu formy i symetrii dachu,

g) ul. Władysława IV nr 25 i 27 - dopuszcza się witryny w ścianach szczytowych,

h) dla terenu, o którym mowa w lit d i obiektów wymienionych w lit. e obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale 2, §9 ust. 2 pkt 3, 4 i 9÷12 niniejszej uchwały;

5) zasady obsługi komunikacyjnej

- a) obsługa z ulicy : 8 KDL, 18 KDD i 19 KDD,
- b) zakaz parkowania wzdłuż ulicy 8 KDL i częściowo 19 KDD,
- c) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 §10 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie w przyległych ulicach zgodnie z rozdziałem 2 § 11 niniejszej uchwały.

13 MN, U (zmiana planu obejmuje fragment wydzielania)

12. Ustalenia dla terenu o symbolu 13 MN, U ark. nr 10 powierzchnia 1,12 ha

- 1) przeznaczenie terenu istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym usługi turystyczne;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy
 - a) istniejące obiekty hotelarskie do zachowania,
 - b) istniejąca zabudowa o funkcji produkcyjno - magazynowej do likwidacji,
 - c) dopuszcza się wyburzenia i przebudowę istniejących obiektów,
 - d) dopuszcza się zabudowę szeregową,
 - e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych od strony pasa drogowego z wyjątkiem ulicy 8KDL, dopuszcza się ogrody letnie,
 - f) dopuszcza się zabudowę obiektami gospodarczo - garażowymi i do rekreacji indywidualnej, o łącznej powierzchni do 50 m² / działkę przy ich wysokości do 7,0 m,
 - g) obiekty wymienione pod literą f) należy realizować w zabudowie bliźniaczej dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek,
 - h) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki,
 - k) ilość kondygnacji nadziemnych-max.3, trzecia w poddaszu,
 - l) wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - m) wskaźnik intensywności zabudowy działki - max. 0,9,
 - n) dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 35o - 45°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 250,0 m²,
 - b) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 12,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego 90° (± 1°);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
 - b) teren w granicach pasa ochronnego,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 §9 ust. 1 i § 11 ust.14 niniejszej uchwały,
 - d) teren częściowo w strefie B ochrony układów przestrzennych,
 - e) obiekty zabytkowej chronione ustaleniami planu: - ul. Władysława IV nr 15, 17, 18, 19, - ul. Pomorska nr 1, 3,
 - f) ul. Pomorska nr 1 - dopuszcza się rozbudowę w rzucie przy zachowaniu formy i symetrii dachu oraz witryny w ścianie frontowej przy zachowaniu osiowości,
 - g) ul. Pomorska nr 3 - dopuszcza się witryny w ścianie bocznej przy zachowaniu osiowości,

- h) ul. Władysława IV nr 17 i 19 - dopuszcza się witryny w ścianie frontowej przy zachowaniu osiowości,
- i) dla terenu, o którym mowa w lit. d i obiektów wymienionych w lit. e obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale 2, §9 ust. 2 pkt 3, 4 i 9÷12 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej
 - a) obsługa z ulicy 19 KDD i 20 KDD,
 - b) miejsca parkingowe- zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 §10 ust.2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie w przyległych ulicach zgodnie z rozdziałem 2 § 11 niniejszej uchwały.

14 MN, U (zmiana planu obejmuje fragment wydzielenia)

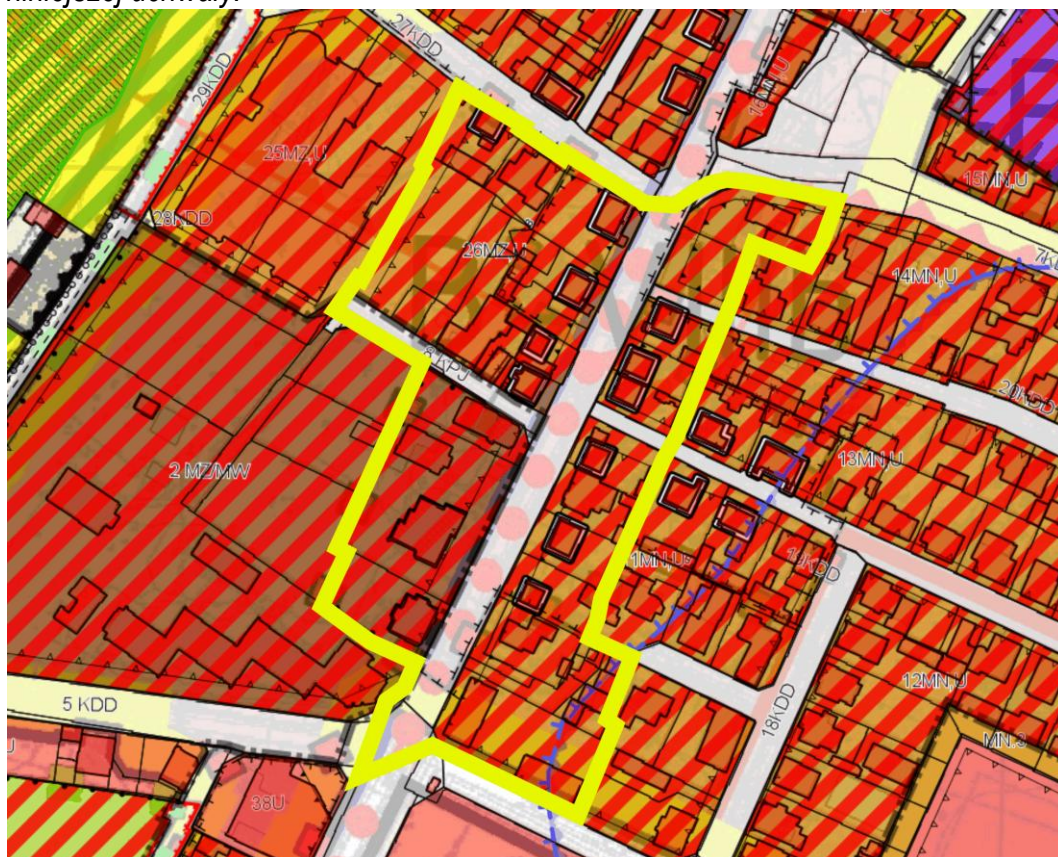
13. Ustalenia dla terenu o symbolu 14 MN, U powierzchnia 1,09 ha

15 MN, U powierzchnia 0,11 ha

16 MN, U ark. nr 10 Powierzchnia 0,18 ha

- 1) przeznaczenie terenu istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, w tym usługi turystyczne;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy
 - a) istniejące obiekty hotelarskie do zachowania,
 - b) dopuszcza się wyburzenia i przebudowę,
 - c) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowe od strony pasa drogowego ulicy 8KDL,
 - d) dopuszcza się zabudowę obiektami gospodarczo - garażowymi i do rekreacji indywidualnej, o łącznej powierzchni do 50 m² / działkę przy ich wysokości do 7,0 m,
 - e) obiekty wymienione pod literą d) należy realizować w zabudowie bliźniaczej dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek,
 - f) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) powierzchnia zabudowy do 45 % powierzchni działki, a dla działek nr 101/4 i 102/3 dopuszcza się powierzchnie zabudowy do 100%,
 - i) ilość kondygnacji nadziemnych - max. 3, trzecia w poddaszu,
 - j) wysokość zabudowy do 11,5 m,
 - k) wskaźnik intensywności zabudowy działki - max. 1,0,
 - l) dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 35° - 45°,
 - m) wysokość okapu nad terenem - max. 6,0 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 550,0 m²,
 - b) szerokość frontu działki wydzielanej – min. 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego 90° (± 1°);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
 - b) teren w granicach pasa ochronnego,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 §9 ust.1 i § 11 ust. 14 niniejszej uchwały,

- d) w terenie 16MN,U obiekt zabytkowy chroniony ustaleniami planu - ul. Władysława IV nr 5 - dopuszcza się rozbudowę w rzucie przy zachowaniu formy i symetrii dachu,
- e) dla obiektu wymienionego w lit. d obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, §9 ust.2, pkt 9÷12 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej
 - a) obsługa z ulic : 7 KDL, 8 KDL i 20 KDD,
 - b) miejsca parkingowe- zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 § 10 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) zasady obsługi inżynieryjnej zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne w przyległych ulicach zgodnie z rozdziałem 2 § 11 niniejszej uchwały.



Rys. 3 Lokalizacja projektu zmiany na tle obowiązującego mpzp (fragment) dla terenów obejmujących wydzielania 30-31 MZ,U, 32-33 MZ,U, 36 MW,U 53-54 ZP

Legenda

dla planu zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/32/07 z dnia 2007-02-06

Ustalenia planu

	Granica planu		Teren ciągów pieszych		Teren nabrzeży portowych
	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny infrastruktury technicznej. Kanalizacja		Tereny infrastruktury technicznej. Elektroenergetyka		Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	Tereny usług kultu religijnego, tereny zabudowy obiektami zbiorczego zamieszkania		Teren dróg publicznych w klasie lokalnej		Tereny zieleni parkowej
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami		Teren dróg publicznych w klasie dojazdowej		Teren dróg wewnętrznych
	Tereny zabudowy usługowej		Teren dróg publicznych w klasie zbiorczej		Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
	Tereny zabudowy produkcyjno-portowej i magazynów		Tereny zabudowy obiektami zamieszkania zbiorczego z usługami		Tereny parkingów, garaży, baz transportowych
	Tereny polderów łąkowych		Tereny usług oświaty		Tereny infrastruktury technicznej. Gazownictwo
	Tereny infrastruktury technicznej. Kanalizacja		Nieprzekraczalna linia zabudowy		Obowiązująca linia zabudowy

Oznaczenia informacyjne

	Granica obszaru zagrożenia powodzią		Strefa K konserwatorskiej ochrony krajobrazu		Obiekty przeznaczone do likwidacji
	Obiekty zabytkowe chronione na mocy planu miejscowego		Granice portu morskiego		Strefa B ochrony układów przestrzennych
	Strefa ochronna terenów specjalnych		Granica odlądowa pasa technicznego brzegu morskiego		Wały przeciwpowodziowe

Rys. 4 Oznaczenia obowiązującego mpzp



Fot. 1 Widok na istniejącą zabudowę usługową Darłowa fragment terenu 14 MN,U ul. Władysława IV i Wilków Morskich



Fot. 2 Widok na teren 26 MZ,U ul Dorszowa w kierunku zabudowy usługowej



Fot. 3 Widok na teren na granicę terenów 11 MN,U i 13 MN,U od strony ul. Pomorskiej



Fot. 4 Widok na zabudowę terenu 2 MZ,MW, zabudowa usługowa od strony ul. Władysława IV



Fot. 5 Widok na południowo granicę wydzielanie 26 MZ,U i 2 MZ,MW



Fot. 6 Widok na centralny obszar planu wydzielania 26 MZ,U

3. USTALENIA PROJEKTU PLANU

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu nr XL/319/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 23 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (t.j. uchwała nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r.), przyjęto do procedowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7, z punktu widzenia prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego przyjęto ustalenia istotne dla oceny wpływu na środowisko które są zapisane są w następującym układzie:

1. ustalenia ogólne dla całego obszaru zawarte są w rozdziale 1 – opis ustaleń ogólnych oraz ich ocena w punkcie 7 niniejszej prognozy;
2. ustalenia szczegółowe zawarte są w rozdziale 2 dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi– opis ustaleń szczegółowych oraz ich ocena w punkcie 8 niniejszej prognozy.

Granice poszczególnych wydzielen przedstawia rysunek projektu planu (załącznik graficzny z treścią prognozy).

3.1. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

W związku z potencjalnym charakterem przekształceń środowiska, o skali przekształceń uzależnionej i wynikającej z aktualnego stanu zagospodarowania terenu, aktualnym stanem użytkowania oraz wielkością proponowanego sposobu zagospodarowania jak i występującym sąsiedztwem w niniejszej prognozie zaproponowano przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w formie opisowej. Zakres oceny dostosowany jest do charakteru proponowanych projektu MPZP, w podziale na rodzaj ustaleń oraz szczegółowo na tereny elementarne. Ocena obejmuje w tym przypadku zapisy dot. regulacji aktualnej sytuacji dotyczącej zagospodarowania i przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami zapisów szczegółowych.

Przeprowadzona ocena pozwala zidentyfikować i oceniać najistotniejsze zagadnienia z punktu widzenia ochrony środowiska w planowaniu przestrzennym i działalności inwestycyjnej, przedmiotem rozpoznania są ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Natomiast warunki ogólne dla obszaru planu zostały zdefiniowane w ustaleniach ogólnych z pośród których najistotniejszy wpływ mają zawarte w rozdziale 1:

- Ustalenia w zakresie ochrony przyrody dla całego obszaru planu,
- Ustalenia w zakresie ochrony pasa nadbrzeżnego, w tym pasa ochronnego brzegu morskiego,
- Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego dla całego obszaru planu

Warunki realizacyjne wynikające z ww. ustaleń ogólnych wprowadzają zasady wpływające pozytywnie na stan i zachowanie poprawnych relacji z środowiskiem przyrodniczym oraz warunkami życia ludzi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłowo Zachodnie
położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7.

Scale 1 : 1 000

LEGENDA:



granica opracowania planu/

granica Obszaru Chronionego Krajobrazu

"Koszaliński Pas Nadmorski"/

obszary niskiego zagrożenia powodzią

przewidywanych wyłączenia poniżej 0,2% - max. na 500 lat)

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy



maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych



budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków



strefa B ochrony konserwatorskiej



כ

terem zabudowy usługowej

MN,U
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub zabudowy usługowej

MW.U

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

KDZ

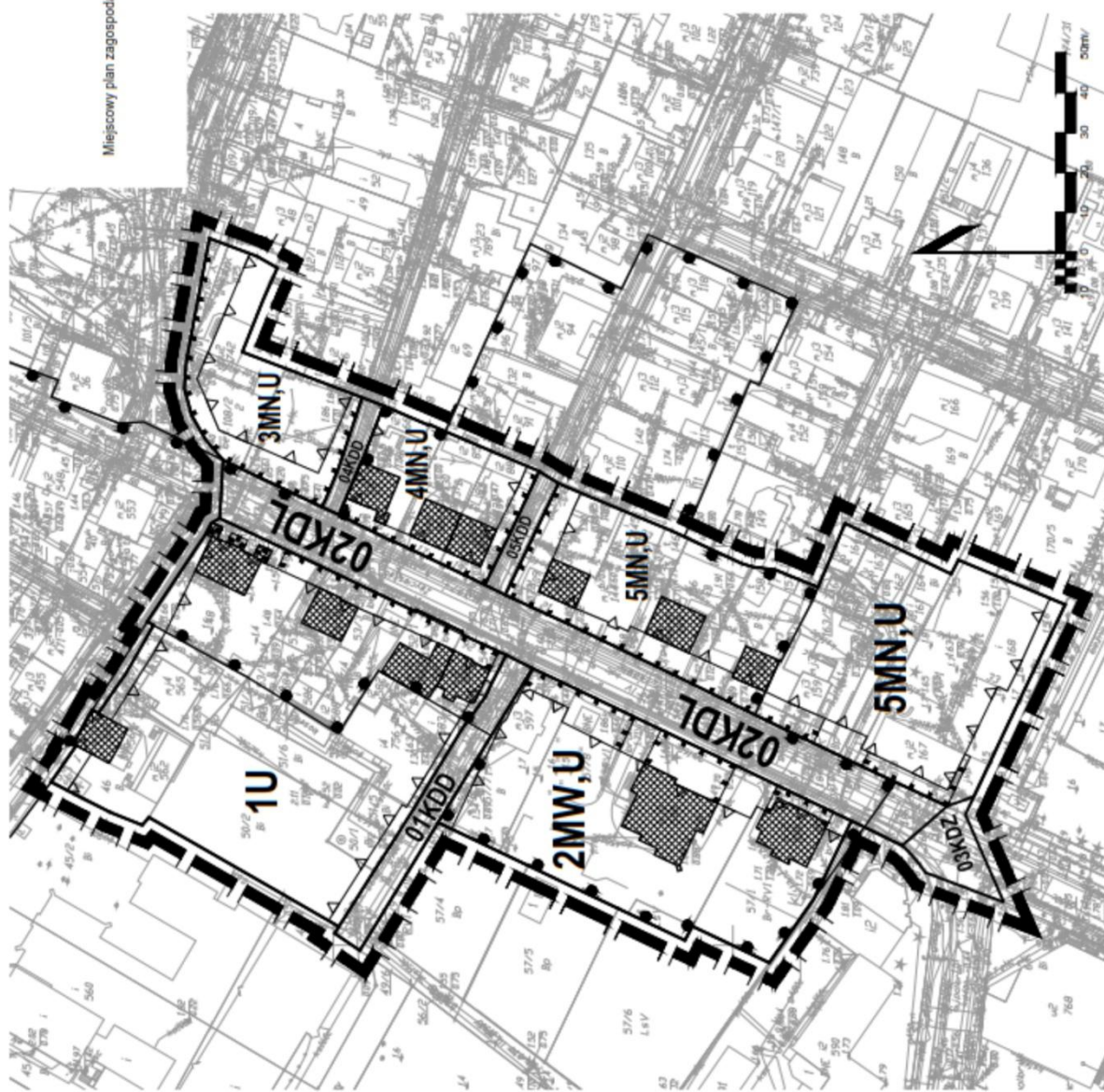
teren publicznej drogi zbiorczej

KPI

teren publicznej drogi lokalnej

KDD

tereny publicznych dróg dojazdowych



Rys. 5 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B –położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7

STUDIO DZ

STUDIO DZ
Daniel Zaluski

60-171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 607 062 359 studiodz@studiodz.com.pl

[illegible]

3.2. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanej zmianie planu

Ze względu na brak istotnych przesłanek wskazujących na pojawienie się w obszarze zmiany planu innych funkcji niż wynikających z możliwości rozwoju:

- zabudowy usługowej, w tym usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej, nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem schronisk, kempingów, dla terenu o symbolu 1U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej dla terenu o symbolu 2MW,U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, dla terenów o symbolach 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U,

nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

W odejściu od obowiązującego mpzp wskazuje się na możliwość intensywniejszego sposobu zagospodarowania obiektami zabudowy usługowej i mieszkaniowej przy jednoczesnym, z wyłączeniu schronisk, kempingów, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych lub domków typu holenderskiego, których lokalizacja przez brak wykluczenia możliwa jest zgodnie z obowiązującym planem.



Fot. 7 Brak dotychczasowego wykluczenia dla obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych lub domków typu holenderskiego umożliwia substandardową lokalizację w centrum Darłowa

Działanie zwiększające intensywność użytkowania w obszarze usług, koncentruje się w strefie zagospodarowanej oraz wprowadzając wyższy standard dla potencjalnej zabudowy lub

przekształcenia istniejącej wobec których nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do zaproponowanych w projekcie mpzp.

W zakresie terenu zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych, co w zakresie obowiązujących zapisów nie wprowadza znaczącej zmiany z punktu widzenia użytkowania i jakości terenu. Natomiast zwiększenie intensywności wykorzystania terenu, podobnie jak w przypadku rozwoju terenów zabudowy usług hotelarskich jest działaniem dostosowawczym do aktualnych warunków ekonomicznych wobec których nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do zaproponowanych w projekcie mpzp.

Racjonalność proponowanej zmiany wynika z przede wszystkim z możliwości efektywnego wykorzystania terenu korespondującego z istniejącym sąsiedztwem i aktualnym zagospodarowaniem oraz warunkami środowiskowymi. Zasadnicze zmiany obejmują zwiększenie intensywności zabudowy w granicy istniejących i zamkniętych kwartałów zagospodarowania Darłowa.

4. DIAGNOZA – STRUKTURA I ANTROPIZACJA ŚRODOWISKA

4.1. Położenie

Obszar objęty projektem planu położony jest w centralno-zachodniej części Miasta Darłowa obejmuje tereny w położone od w kwartale wyznaczonym osią ulcy Władysława IV oraz ulic Dorszowej, Wilków Morskich, Kaszubskiej i Pomorskiej do ul. Masztowej. Otoczenie obszaru projektu planu stanowią tereny o funkcjach usługowo, hotelowo, mieszkaniowych oraz rekreacyjnych. Południowy zasięg projektu planu wyznacza przebieg ul. Masztowej.



Fot. 8 Widok na centralną planu ul. Władysława IV

W podziale na regiony fizycznogeograficzne (wg J. Kondrackiego) obszar położony jest w granicy makroregionu Pobrzeże Słowińskie. Strefa pobrzeża z niskim lądem położona w części północo zachodniej zajmuje niemal całą szerokość miasta w granicy z morzem. Cechą charakterystyczną w morfologii pobrzeża w otoczeniu planu jest strefa pasa wydmowego (znajdująca się na jego zapleczu).



Rys. 6 Położenie obszaru zmiany planu na tle podziału fizycznogeograficznego



Rys. 7 Położenie planowanych zmian na tle mapy topograficznej

4.2. Ukształtowanie terenu

W krajobrazie obszaru opracowania przeważa powierzchnia równina pobraża. Wyniku przekształceń antropogenicznych nie zaznaczają się na powierzchni terenu pierwotne obniżenia (w tym pozostałości dawnych lagun) a teren w całej rozciągłości jest płaski. Strefę przejścia pomiędzy formacjami brzegu morskiego, a trenem równiny oddziela strefa leśno wydymowa (poza granicą projektu planu).

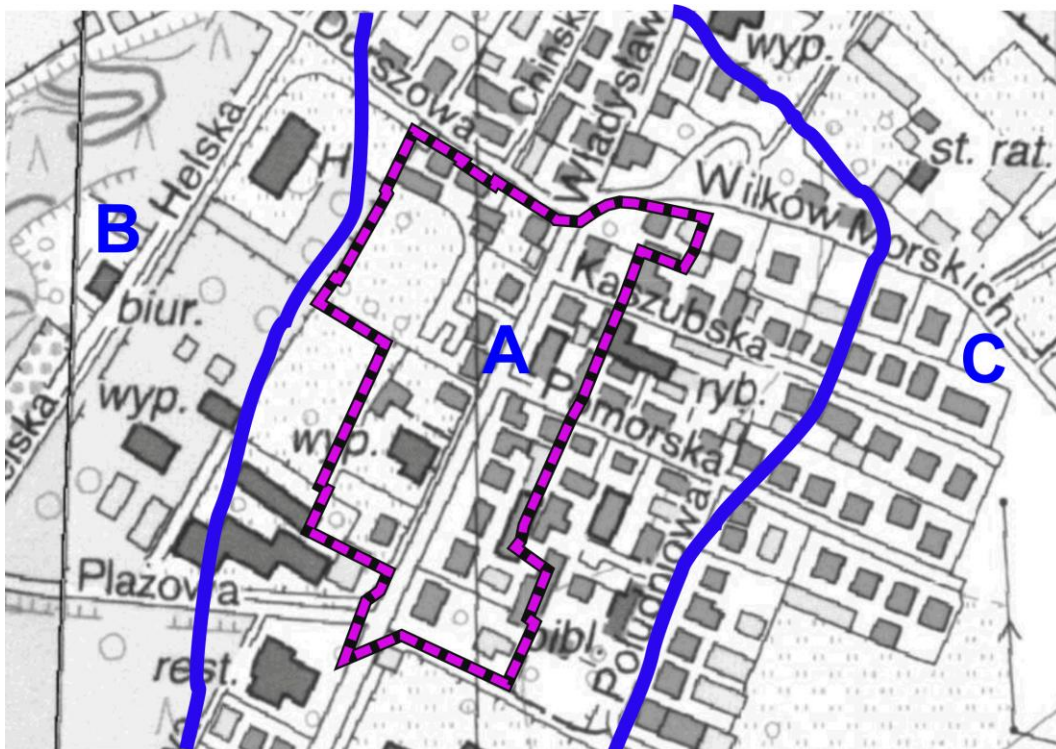


Fot. 9 Typowa powierzchnia zrównania terenu w granicy projektowanej zmiany planów (strona północno zachodnia) na zapleczu ul. Wilków Morskich



Fot. 10 Typowa powierzchnia zrównania terenu w granicy projektowanej zmiany planów (zachodnia) teren wydzielania 1U projektu palnu

Powierzchnia terenu aktualne jest wynikiem działalności antropogenicznej, głównie przekształconego w wyniku wykorzystania na cele zabudowy usługowej i rekreacyjnej. Różnice w wysokości względnej terenu od północy w kierunku południa wahają się średnio ok. 1m. Wysokość bezwzględna w granicy równiny średnio nie przekracza 0,5 m n.p.m. Kulminacja przypada na odcinek północny omawianego obszaru i wynosi ok. 1,25 m n.p.m. Najbardziej charakterystyczne w ukształtowaniu tego odcinka jest równoległy ciąg ulicy Władysława IV względem brzegu morskiego, a prowadzący do kanału portowego na Wieprzy.

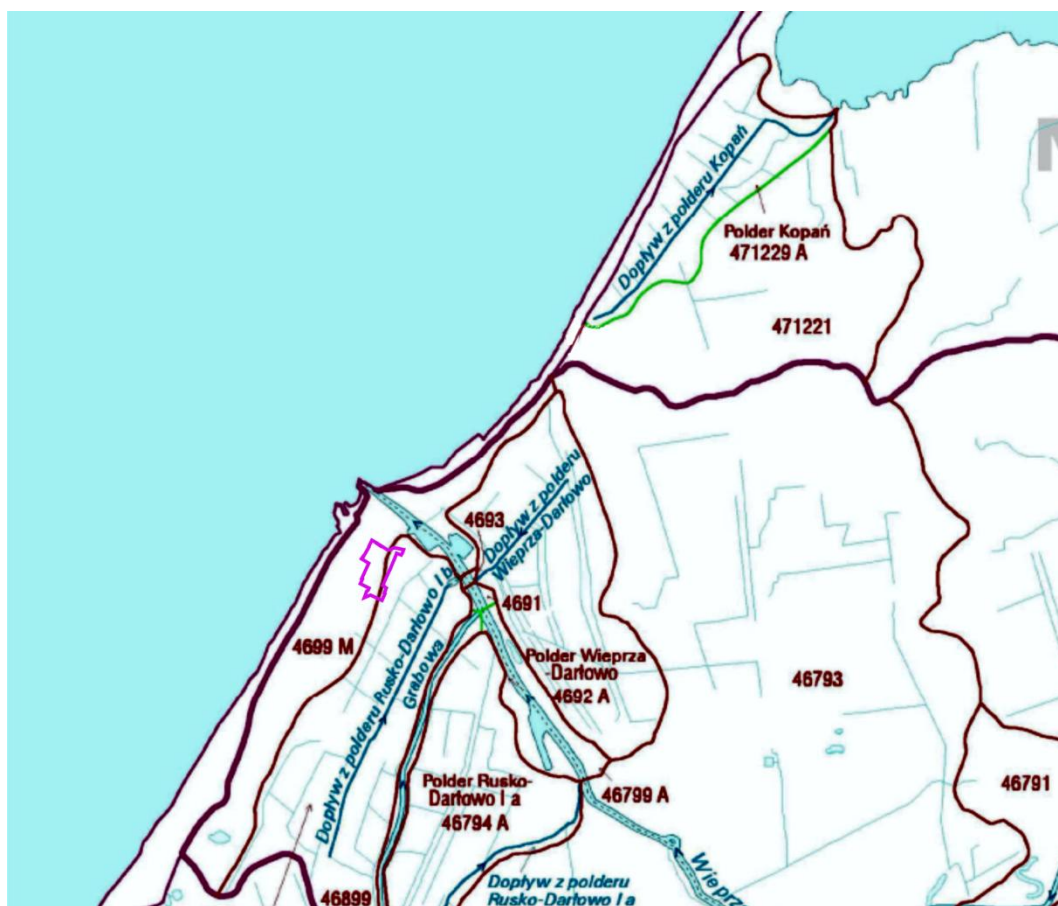


Rys. 8 Morfologia terenu jest nieznacznie zróżnicowana w granicy projektu planu, wynika z układu form marginalnych, reprezentowanych przez równinę przybrzeżną (wydzielenie A) wchodzącą w układu lokalnego pasa wydrmowego (wydzielenie B) i terenów zalewowych Wieprzy (wydzielenie C)

4.3. Uwarunkowania hydrologiczne

Na terenie planu nie występują wody powierzchniowe stojące i płynące. Obszar ten znajduje się w strefie alimentacyjnej (pole 4699M) wyznaczonego na południu obszaru polderu zalewowego Polderu Rusko-Dałowo Ib (pole 46794 b), który jest odwadniany poprzez układ rowów i kanałów melioracyjnych z kanałem głównym rz. Grabową (poza granicą planu).

Wody te zasilane są przez bezpośrednią infiltrację wód opadowych i roztopowych, a poziom ich zalegania w części uzależniony jest ilości i rozkładu opadów.



Rys. 9 Położenie obszaru objętego projektem planu w podziale hydrograficznym (źródło <http://kzgw.gov.pl/>- zmieniony)

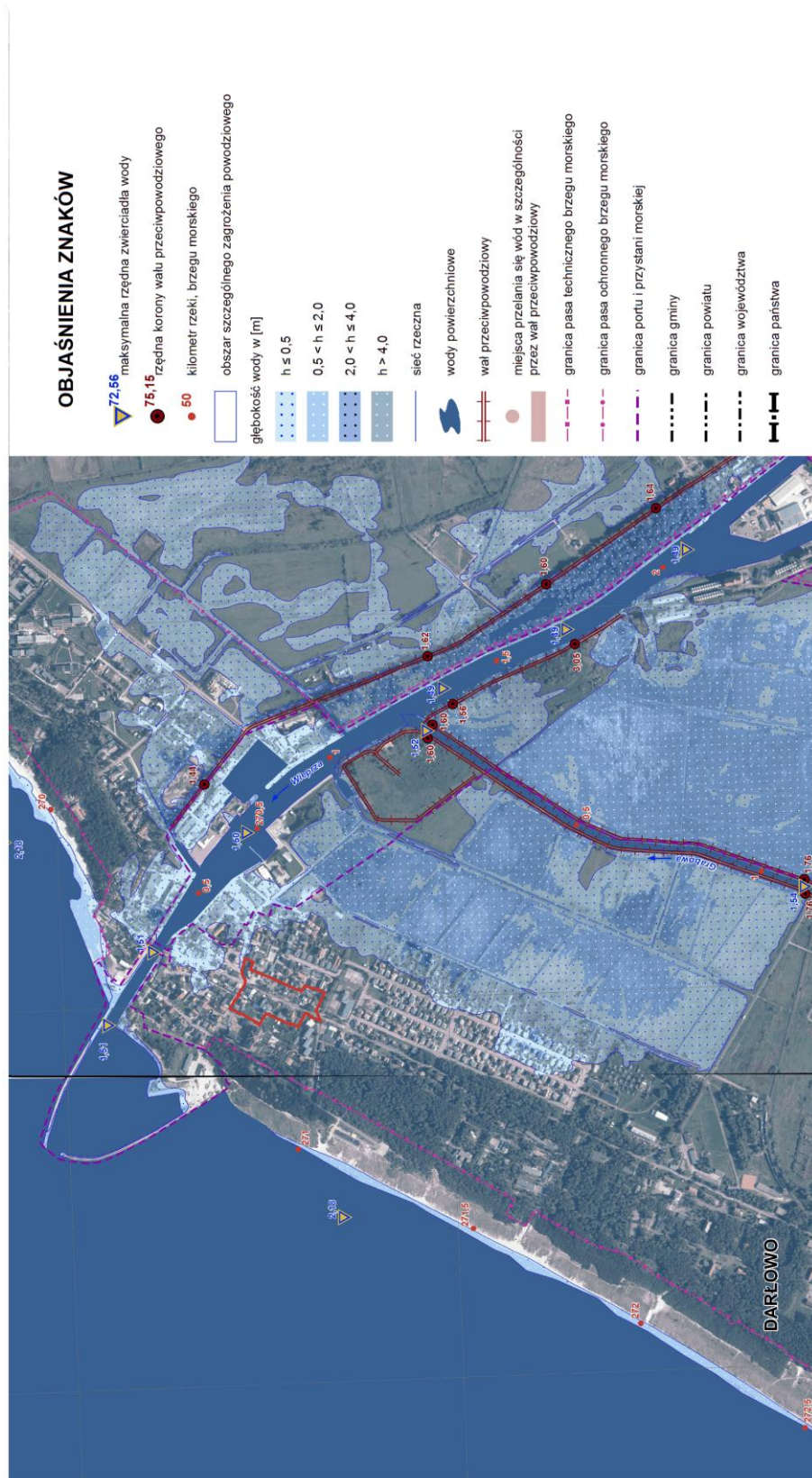
4.3.1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Zgodnie z opracowaniem „Weryfikacja Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych na podstawie uszczegółowionej metodyki w oparciu o wariant „W0” opracowany w ramach planów zarządzania ryzykiem powodziowym” (2017) teren objęty projektem planu miejscowego nie znajduje się na obszarach zaliczonych do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie raz na 100 lat od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych. Natomiast zachodnie i północno-zachodnie fragmenty obszaru planu zagrożone są powodzią o prawdopodobieństwie raz na 500 lat także od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych.

Weryfikacja map od strony morza została wykonana na podstawie uszczegółowionej „Metodyki obliczania maksymalnych poziomów wody o określonym prawdopodobieństwie przewyższenia dla wybrzeża oraz ujściowych odcinków rzek będących pod wpływem oddziaływania morza w celu wykorzystania wyników do modelowania hydrodynamicznego, a następnie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego”. Metodyka została sporządzona przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej - PIB w uzgodnieniu z Urzędami Morskimi oraz z Instytutem Budownictwa Wodnego PAN.

Uszczegółowienie metodyki wykonano w zakresie wpływu falowania w modelowaniu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% w ujściowych odcinkach rzek będących pod wpływem oddziaływania morza, cieśninach i na brzegach zalewów.

Realizacja zapisów projektu planu nie jest związana z potencjalnymi zagrożeniami powodziowymi o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%. Natomiast wskazane tereny które w warunkach wystąpienia powodzi o prawdopodobieństwie raz na 500 lat, nie wiążą się z ryzykiem

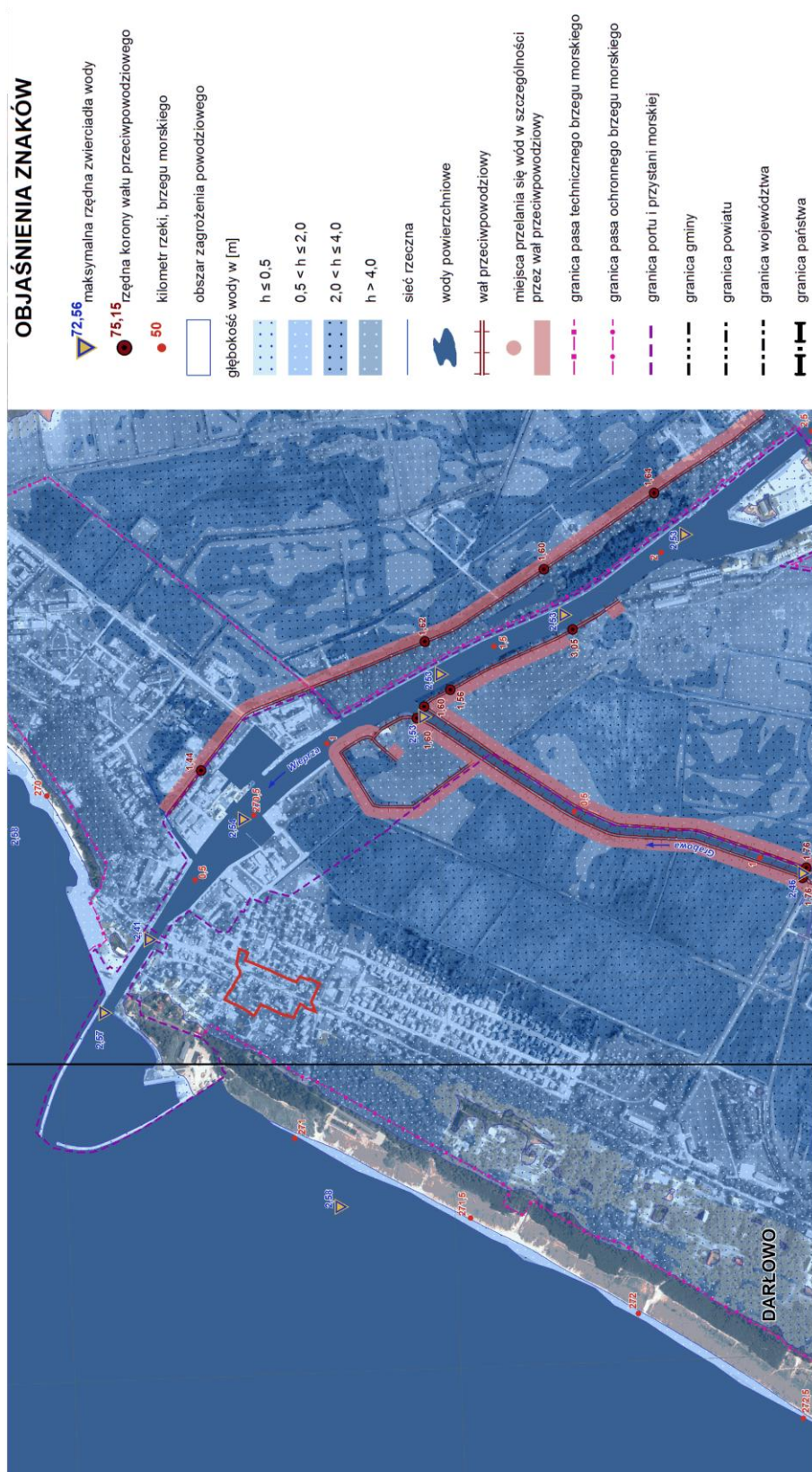


Rys. 10

Położenie obszaru objętego projektem planu na tle map zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% (źródło Mapy zagrożenia powodziowego KZGW 2017- zmieniony)



Rys. 11 Położenie obszaru objętego projektem planu na tle map ryzyka powodziowego o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% (źródło Mapy ryzyka powodziowego KZGW 2017- zmieniony)



Rys. 12 Położenie obszaru objętego projektem planu na tle map zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2% (źródło Mapy zagrożenia powodziowego KZGW 2017- zmieniony)



OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

budynek mieszkalny w obszarze zalania wodami powodziowymi [głębokość w m]:	≤ 2,0	> 2,0
budynek o znaczeniu społecznym w obszarze zalania wodami powodziowymi [głębokość w m]:	≤ 2,0	> 2,0
oznaczenie budynku o znaczeniu społecznym:	zib. - żłobek, przedszk. - przedszkole, szk. - szkoła, P - policja, rem. - straż pożarna, SG - jednostki Straży Granicznej, szpit. - szpital, san. - sanatorium, d. op. - dom, ośrodek opieki społecznej, hospicjum, c. han. - centrum handlowe, H - hotel, d. wyp. - dom wypoczynkowy d. wych. - dom wychowawczy, dom poprawczy, z. kar. - zakład karny, areszt śledczy	
wartość potencjalnych strat powodziowych w zł/m ²	obszary, dla których nie oblicza się strat ≤ 1 1,01 - 25 25,01 - 50 50,01 - 100 100,01 - 150 150,01 - 300 > 300	
	50	kilometr rzeki, brzegu morskiego
		obszar zagrożenia powodziowego
		sieć rzeczna
		wody powierzchniowe

Rys. 13 Położenie obszaru objętego projektem planu na tle map ryzyka powodziowego o prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2% (źródło Mapy ryzyka powodziowego KZGW 2017- zmieniony)

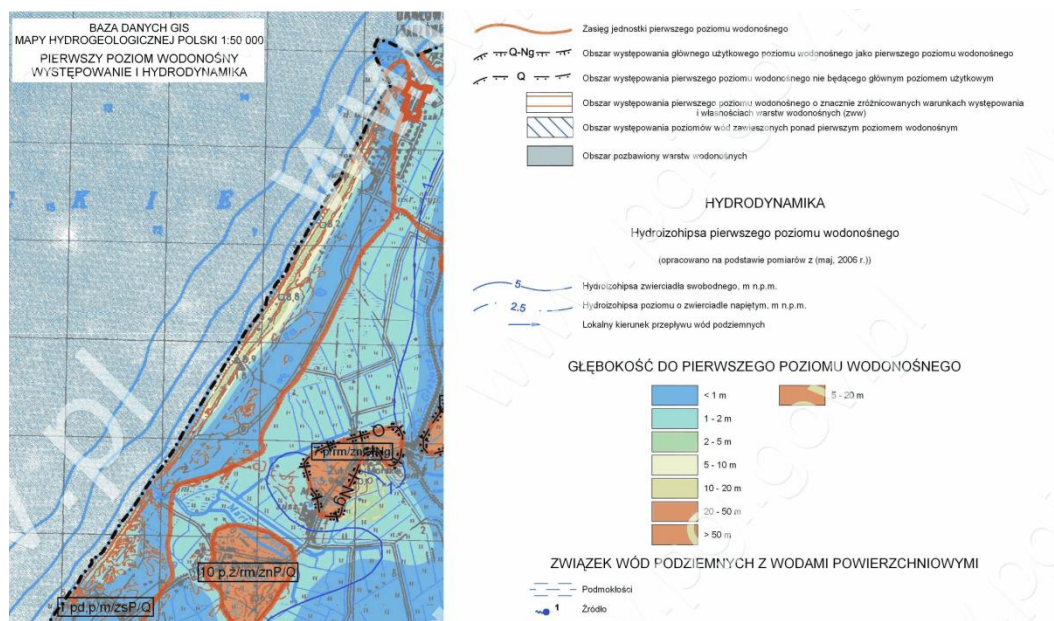
4.4. Wody podziemne

Obszar objęty projektem planu w całości znajduje się poza granicami wyznaczonych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. O warunkach występowania wód podziemnych i gruntowych decyduje budowa geologiczna. Na obszarze wydmowym pierwszy poziom wodonośny zidentyfikowany w obrębie utworów czwartorzędowych występuje w wydzieleniu **pd,p/m/zsP/Q** obszaru objętego arkuszem Mapy hydrogeologicznej w skali 1:50000. Jest to obszar zasilania i tranzytu wód uzależnionych poziomem wód Bałtyku. W jednostce **pd,p/m/zsP/Q** stanowią piaski drobnoziarniste na pisakach różnoziarnistych. Zwierciadło wody jest swobodne i występuje na głębokości od 2,5 do 0,5 m. Stwierdzony poziom wodonośny nie jest głównym poziomem użytkowym.

Południowo-zachodni i wschodni fragment planu przypada na wydzielenie w dolinie Wieprzy gdzie pierwszy poziom wodonośny jest dobrze rozpoznany. W jednostce **9 p,ż/d/zsP/Q** warstwa wodonośna zbudowana jest z piasków różnoziarnistych i żwirów, podścielonych mułkami rzeczny. Głębokość do stropu warstwy zawiera się w przedziale od 1 do 2 m a czasem poniżej 1 m. Zwierciadło wody ma charakter swobodny. Jest obszar drenażu wód podziemnych. PPW nie jest poziomem głównym. Bardzo wysoki stopień podatności wyznaczono na niemal całym obszarze tej jednostki. Wpływ na tak wysoką podatność miały: niewielka miąższość strefy aeracji od 1,5 do 1,5 m, niewielka izolacja (40%) lub jej brak i współczynnik infiltracji efektywnej opadów na poziomie od 0,2 do 1. Na niewielkich fragmentach tej jednostki, gdzie miąższość strefy aeracji wzrasta do 3,5 m podatność zmniejszono do wysokiej.

Woda gruntowa na terenach objętych analizowanym projektem planu charakteryzuje się małym przestrzennym zróżnicowaniem, stabilizuje się głęboko ponad od około 0,5 m ppt. do 1,5 m ppt. Są to warstwy ciągłe, o znacznej miąższości. Wody tych warstw zasilane są przez bezpośrednią infiltrację wód opadowych i roztopowych, a poziom ich zalegania w części uzależniony jest ilości i rozkładu opadów.

Z realizacją ustaleń projektu planu nie wiążą się istotne warunki, które mogą wpływać na zidentyfikowane poziomy wodonośne w obrębie obszaru planu.



Rys. 14 Położenie obszaru projektem planu na tle mapy hydrogeologicznej (źródło baza.pgi.gov.p - zmienione)

4.5. Złoża surowców mineralnych

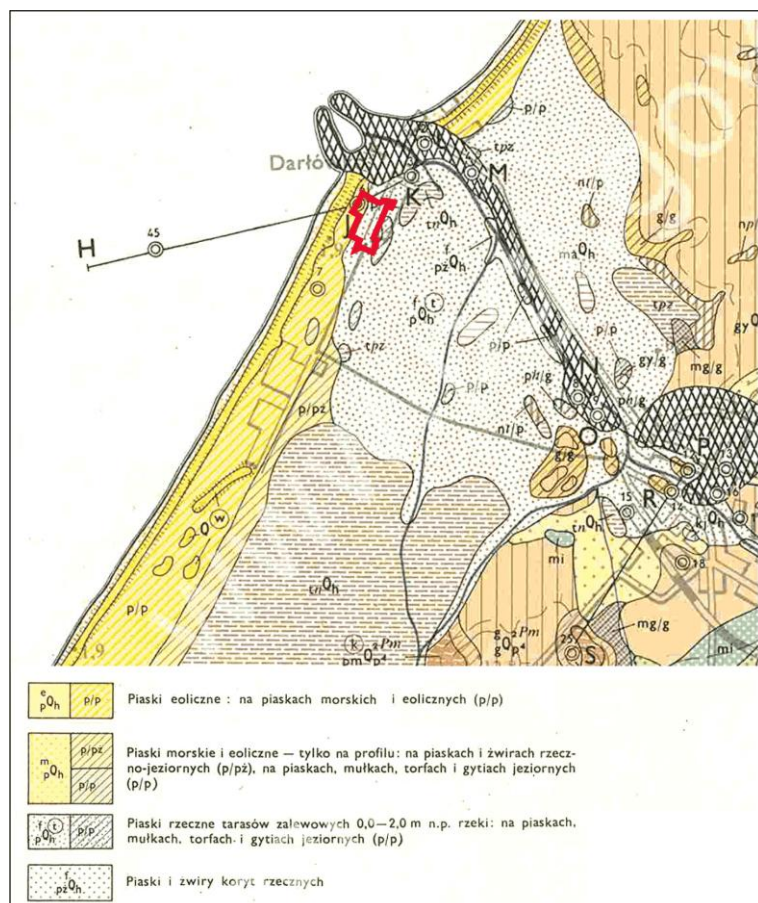
W granicach obszaru opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin. Również na terenie miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin. Projekt planu z racji na przebieg granic nie jest konfliktowy wobec udokumentowanych obszarów występowania i eksploatacji surowców naturalnych na terenie gminy Darłowo. .

4.6. Budowa geologiczna

Z punktu widzenia ustaleń planu najistotniejsze elementy budowy geologicznej odnoszą się do warstw powierzchniowych, które są reprezentowane przez osady czwartorzędowe. Osady czwartorzędu to w znacznym stopniu osady depozycji eolicznej i morskiej oraz zastoiskowe związane z zapleczem wału wydmowego i depozycji mierzejowej.

Piaski plażowe genezy morskiej ciągną się pasem wzdłuż wybrzeża morskiego o średniej szerokości 50-60 m i zazębiają się z piaskami eolicznymi pokrywającymi wały przybrzeżne. Piaski plażowe są różnoziarniste, najczęściej drobnoziarniste. Po sztormach w sąsiedztwie wydmy gromadzą się minerały ciężkie w soczewkach o grubości 3-5 cm.

W strefie brzegowej w dnie Bałtyku występują osady piaszczyste mierzejowe; dalej od brzegu występują gliny, które w okolicy Darłowa znajdują się na niewielkiej głębokości. Na glinach spoczywają piaski drobnoziarniste morskie morza lityrnowego, lokalnie ily muliste lodowcowomorskie bałtyckiego jeziora lodowego.



Rys. 15 Położenie obszaru projektem planu na tle mapy geologicznej (źródło baza.pgi.gov.p - zmienione)

4.7. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych oraz narażone na niebezpieczeństwo osuwania mas ziemnych

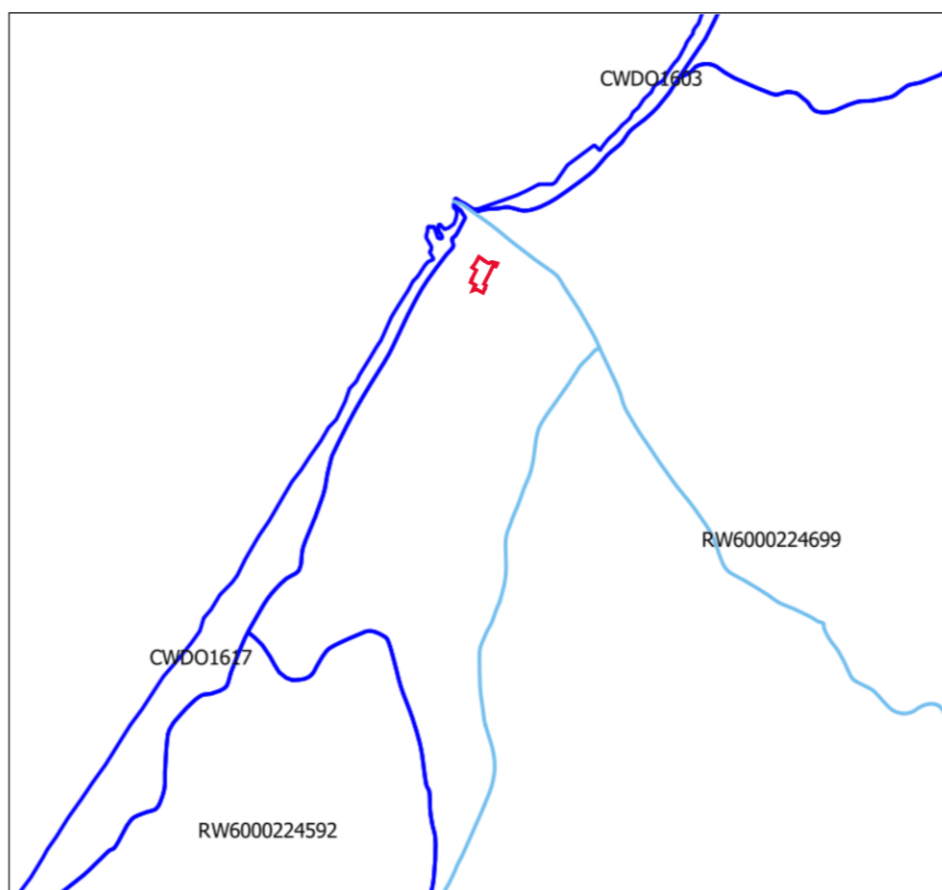
Osuwanie się mas ziemnych stanowi element zjawiska ruchów masowych ziemi. Osuwiska są zjawiskiem geologicznym związanym z działalnością przyrody, a w szczególności z gwałtownymi opadami deszczu, intensywnym topnieniem śniegu, podnoszeniem się poziomu wód gruntowych. W coraz większym stopniu osuwiska są powodowane działalnością człowieka, taką jak podcinanie zboczy przy budowie dróg i budynków, a także wycinanie drzew na stokach. Ruchy osuwiskowe mogą powodować degradację gleb oraz rozległe zniszczenia terenów rolnych i leśnych.

Zgodnie z informacjami System Ochrony Przeciw osuwiskowej (<http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/>), w granicach obszaru opracowania nie występują tereny zagrożone ruchami osuwiskowymi.

4.8. Jednolite części wód

4.8.1 Jednolite części wód powierzchniowych w granicy zmiany planu

Obszar objęty projektem planu leży w granicy zlewni rzeki Wieprzy wydzielonej w ramach obszaru Dolnej Odry w jednostce Jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) RW 6000224699 (Wieprza od Ławkicy do ujścia).



Rys. 16 Położenie obszaru opracowania na tle zlewni JCWP (źródło: <http://rzgw.szczecin.pl>)

Wydzielone zlewnie uzyskały oceny:

Ocena stanu ekologicznego/potencjału ekologicznego	dobry
Ocena stanu chemicznego	b. dobry
Ocena stanu jednolitej części wód	dobry.

Dla RW 6000224699 (Wieprza od Łąkawicy do ujścia) oraz RW 600047149 nie ustalono warunków wskazujących na niedotrzymanie celów ochrony i stanu wód.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zapisów dotyczących działań ochronnych i celów w ramach JCWP Jednolitej części wód powierzchniowych RW 6000224699.

4.8.2 Jednolite części wód podziemnych w granicy projektu planu

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicy obszaru JCWPz PLGW600010. Obszar występowania zwykłych wód podziemnych w granicach zlewni hydrograficznej Wieprzy i przyległych zlewni bezpośrednich Bałtyku uznaje się za wielowarstwowy system wodonośny uformowany w utworach kenozoicznych i mezozoicznych. Granice systemu są granicami hydrodynamicznymi, stąd należy on do systemów o granicach przejściowo zamkniętych. Głównymi osiami drenażu wszystkich poziomów wodonośnych są rzeki Wieprza i Grabowa, a w obszarze Przymorza - Bałtyk. Rzeki te i ich dopływy są związane hierarchicznie z poszczególnymi drenażami poziomów wodonośnych; drobne cieki drenują zwykle pierwszy poziom wodonośny, większe - drugi i trzeci. W układzie pionowego krążenia wód granicę górną systemu stanowi powierzchnia terenu wraz ze strefą aeracji w poziomie gruntowym i międzyglinowym górnym lub gliny morenowe, ropy i mułki o charakterze słabo przepuszczalnym, o zróżnicowanej miąższości. Granica dolna systemu jest słabo zarysowana i występuje na zmiennej głębokości od 100 - 150 m w rejonie przymorskim do 250 - 340 m na pozostałym obszarze wysoczyznowym. Stanowi ją słabo zarysowana granica odnawialności i mineralizacji wód w utworach kredy górnej wykształconej jako margle i wapienie. Zasilanie poziomów zachodzi na drodze infiltracji opadów, przesączania wód z poziomów nad i podległych i wynosi $10,8 \text{ m}^3 / \text{h} \cdot \text{km}^2$ ($3,0 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$) w przypadku poziomu gruntowego i międzyglinowego górnego i $2,84 \text{ m}^3 / \text{h} \cdot \text{km}^2$ ($0,79 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$) w przypadku poziomów wgłębnych czwartorzędu. Poziomy wodonośne w utworach czwartorzędu, neogenu i kredy są drenowane przez główne rzeki obszaru i Bałtyk.

Stan chemiczny wód określono jako dobry

Stan ilościowy wód określono jako dobry

Stan ogólny wód określono jako dobry

Ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych niezagrażona

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie naruszać zapisów dotyczących działań ochronnych i celów w ramach PLGW600010.



Rys. 17 Położenie obszaru opracowania na tle zlewni JCWPz (<https://www.pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpd.html#nr-1-19> - zmieniony)

4.8.3 Klimat

(klimat zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficzne dla Miasta Darłowa Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie)

Warunki klimatyczne obszaru Miasta Darłowa i jego okolicy są warunkowane przede wszystkim oddziaływaniem Bałtyku. Efektem zróżnicowania termicznego wód Bałtyku, wód jezior przybrzeżnych oraz lądu jest występowanie bryzy morskiej i lądowej (cechującej się różnym stopniem wilgotności oraz zróżnicowaną obecnością cząsteczek chlorku sodu), łagodnymi zimami, chłodniejszymi miesiącami letnimi niż to ma miejsce w głębi lądu, późniejszą wiosną niż w porównaniu nawet z południową i środkową częścią województwa, dłuższą jesienią.

Wiatry wiejące z różnych kierunków stanowią przyczynę falowania wód morskich i przenoszenia przez wodę dużych ilości piasku i żwiru, osadzanego następnie w formie plaży oraz tworzenia wydm nadmorskich. Obszar tej części województwa zachodniopomorskiego, zgodnie z podziałem dokonany przez Prawdzica (1962), wg ogólnie przyjętych podziałów Polski na krainy klimatyczne, znajduje się w I Krainie Klimatycznej – Nadmorskiej. Wieloletnie wartości podstawowych elementów klimatu są następujące:

- suma rocznych opadów – 627 mm,
- temperatura średnia roczna – 7,5°C,
- temperatura średnia stycznia – -1°C,
- temperatura średnia lipca – 16,6°C,
- liczba dni z mrozem – 27,.
- liczba dni z przymrozkami – 84,
- liczba dni upalnych – 8,
- liczba dni zimy – 88.



Fot. 11 Szpalery drzew położone wzdłuż ul. Władysława IV.



Fot. 12 Szpalery drzew położone wzdłuż ul. Władysława IV



Fot. 13 Zbiorowiska antropogenicznych traw na terenach urządzonych od strony ul. Dorszowej



Fot. 14 Typowe nasadzenia antropogeniczne roślin ozdobnych

4.9.2 Biotą grzybów

W trakcie przeglądu terenowego w 2018 w na terenie planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków grzybów zlichenizowanych.

4.10. Fauna

PŁAZY

Zgodnie z dostępnymi materiałami archiwalno-dokumentacyjnych, w tym Waloryzacji przyrodniczej miasta Darłowa (Operat generalny) Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin 2003 r oraz Opracowania ekofizjograficznego dla Miasta Darłowa Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie 2010r. wskazano na występowanie na terenie Darłowa płazy – 5 gatunków płazów (ropucha szara, żaba jeziorkowa, żaba trawna, żaba, moczarowa, żaba

wodna). Stwierdzenia wskazanych gatunków dotyczyły głównie obszarów związanych z kompleks wilgotnych łąk w dolinie Grabowej leżących u podnóża wydmy, kompleksem wilgotnych łąk w dolinie górnej Wieprzy oraz starorzecza Wieprzy oraz zbiorowiskami roślinności eutroficznych łąk, pokrywających się z obszarami cechującymi się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi dla budownictwa. Tereny te to miejsca, gdzie woda gruntowa znajduje się na poziomie 0 – 2 m poniżej poziomu gruntu i są narażone na wystąpienia zjawiska powodzi i cofki wód morskich.

Mając na uwadze wynikający z ww. dokumentów potencjał występowania płazów na terenie Darłowa, obszar planu został poddany przeglądowi w kwietniu 2018r. Celem była weryfikacja potencjalnych możliwości występowania siedlisk pobytowych i rozrodczych dla tej grupy zwierząt. Z racji na panujące niesprzyjające warunki pogodowe w trakcie wizji lokalnej nie napotkano żadnego z przedstawicieli ww. gatunków płazów.

W efekcie przeprowadzono ocenę warunków siedliskowych na podstawie ich cech fizjograficznych.

Wydzielając główny obszar obejmujący tereny położone w obrębie istniejącej zabudowy które wskazują na niekorzystne warunki siedliskowo – pobytowe. Jako potencjalny obszar pobytowy dla ropuchy szarej i żaby trawnej, wytypowano strefy położone poza granicą planu, związane z pasem wydmy. W obszarze planu na terenach pozbawiony generalnie roślinności naturalnej gdzie dominuje zabudowa nie stwierdza się warunków spełniających podstawowe kryteria pobytowe. Również teren planu wykluczono jako potencjalne siedliska rozrodcze ze względu na brak odpowiednich zbiorników wodnych.

GADY

Przegląd występujących gadów związanych z siedliskami bardziej wilgotnymi (jaszczurka żyworodna oraz potencjalnie – zaskroniec) prowadzono przy okazji przeszukiwania siedlisk stanowiących potencjalne miejsca godowania płazów i siedlisk do nich przylegających.

Nie stwierdzono warunków sprzyjających występowaniu tej grupy zwierząt.

AWIFAUNA

Na terenach zabudowanych w otoczeniu stosunkowo zwartych nasadzeń zastępczych w części północno-zachodniej trakcie przeglądu w 2018 zauważono wyłącznie grupę wróbli dla których tereny te stanowią dogodne siedliska pobytowe. Należy podkreślić że obszary zurbanizowane, charakteryzujące się deficytem zarośli odpowiadających za bazę pokarmową oraz stwarzających korzystne stanowiska pobytowe mają małą szansę zachowania cech właściwego siedliska dla bytowania znacznej części przypisanych do rejonu Darłowa gatunków ptaków wykazanych w Inwentaryzacji przyrodniczej miasta.

4.11. Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody znajdujące się w zasięgu planu

Z punktu widzenia warunków przestrzennych wobec projektu planu najistotniejszym obszarem chronionym jest Obszar Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", w którego skład wchodzi wydmy nadmorskie, tereny leśne oraz łąki z roślinnością halofilną. Na tym obszarze zachowany jest pas drzewiastej i zaroślowej roślinności wydmy wraz z podmokłymi łąkami i trzcinowiskami na zapleczu wydmy oraz z efektownymi falezami i piaszczystymi plażami na wybrzeżu. W granicach OChK znajdują się siedliska ważne dla bytowania, cennych kręgowców,

takich jak traszka zwyczajna, ropucha szara, żaby: jeziorkowa, trawna i moczarowa, jaszczurki: żyworodna i padalec, derkacz, kszczyk, kania ruda i błotniaki: stawowy oraz łąkowy, świerszczak oraz strumieniówka, dzierzby, nietoperze i łasicowate. Wybrzeże Bałtyku jest okresowo wykorzystywane przez foki, które przed stu laty nawet tu mogły się rozradzać. Również jeszcze stosunkowo niedawno plaże Bałtyku, jak i łąki nadmorskie stanowiły z pewnością biotop dla lęgów ptaków siewkowatych, takich jak rycyk, kulik, krwawodziób, biegus zmienny, a być może także bekasik. W pasie nadmorskim znajdują się obszary klifowe, nadmorskie wydmy szare, inicjalne stadia nadmorskich wydm białych, lasy mieszane na wydmach nadmorskich, żyzne buczyny, kwaśne buczyny, grąd subatlantycki, kwaśne dąbrowy, lasy łęgowe oraz łąki świeże użytkowane ekstensywnie i podmokłe łąki eutroficzne oraz przymorskie jezioro Jamno z mierzeją oddzielającą go od morza oraz przylegające do jeziora kompleksy lasów i bagiennych łąk.

Zgodnie z UCHWAŁĄ Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu tekst jednolity:

§ 3.

1. Na obszarach, o których mowa w załączniku nr 2 do uchwały, wprowadza się następujące zakazy: 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 9) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu. 3.3 Na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w załączniku nr 2, będących gruntami rolnymi, nie wprowadza się zakazu likwidowania zadrzewień śródpolnych obejmujących: a) drzewa i krzewy do lat 20 niestanowiące siedlisk przyrodniczych w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. Nr 77, poz. 510), b) drzewa i krzewy stanowiące źródło gradacji szkodliwych owadów .

§ 4.

4 Na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w zał. 1 i 2, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego nie wprowadza się zakazu wymienionego w § 2 ust. 1 pkt 8 i § 3 ust. 1 pkt 8 i 9.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów

- 1) w zakresie ochrony ekosystemów leśnych - prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej polegającej na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk,
- 2) w zakresie ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych - dostosowanie zabiegów agrotechnicznych do wymogów zbiorowisk roślinnych i zasiedlających je gatunków fauny, zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości, oczek wodnych oraz sprzyjanie ograniczaniu ich sukcesji,
- 3) w zakresie ochrony ekosystemów wodnych - zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasem roślinności okalającej, ograniczanie zabudowy na skarpach wysoczyznowych, zapewnianie swobodnej migracji fauny w ciekach wodnych, wdrażanie programów reintrodukcji i restytucji rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi.

Projekt planu zarówno wobec obowiązujących zakazów jak i ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów nie wprowadza zapisów które były by sprzeczne z nimi.

Pozostałe obszary chronione w odległości do 10km od terenu planu

REZERWATY	
Nazwa	[km]
Słowińskie Błota	9.11

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	
Nazwa	[km]
Obszar Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"	w obszarze

Obszar Chronionego Krajobrazu "Pas Pobrzeża na zachód od Ustki" (woj. zachodniopomorskie)	10.42
---	-------

NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY	
Nazwa	[km]
Przybrzeżne wody Bałtyku PLB990002	0.13

NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY	
Nazwa	[km]
Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038	0.74
Jezioro Kopań PLH320059	4.21
Jezioro Bukowo PLH320041	6.68
Słowińskie Błoto PLH320016	9.07

Analizując położenie poszczególnych obszarów włączonych do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, lokalizację innych ustanowionych formy ochrony przyrody oraz zapisy ustaleń projektu planu można prognozować, że realizacja jego ustaleń, nie spowodują pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także nie wpłyną negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały lub będą wyznaczone obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz nie wpłyną niekorzystnie na ich integralność.

5. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA W ODNIESIENIU DO OBSZARU PROJEKTU PLANU

Podstawowymi źródłami i formami antropizacji środowiska na terenie Darłowa są:

- **źródła zanieczyszczeń atmosfery** - Na terenie Darłowa znajdują się przede wszystkim źródła emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych, których źródłem są instalacje energetyczne. Emisja zanieczyszczeń ma charakter niezorganizowany i pochodzi głównie z indywidualnych siedlisk gospodarczych. Kolejnym ważnym czynnikiem zanieczyszczenia powietrza jest rozwój komunikacji samochodowej. Emisja zanieczyszczeń spalinowych jest zwiększona w ciągu dróg w okresach związanych z sezonem turystycznym. Jest to emisja liniowa. Na ilość zanieczyszczeń komunikacyjnych ma wpływ oprócz natężenia ruchu również stan jakości nawierzchni ulic i placów postojowych. Na terenie Darłowa brak jest istotnych źródeł zanieczyszczeń przemysłowych. Lokalnym źródłem zanieczyszczeń do atmosfery – pylenie są ponadto rolnictwo (prace agrotechniczne).

W granicy obszaru opracowania głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń do atmosfery są indywidualne systemy ogrzewania i lokalny ruch pojazdów kołowych.

- **źródła zanieczyszczeń akustycznych** - Do podstawowych źródeł hałasu na terenie Darłowa należą przede wszystkim: trasy komunikacyjne oraz turbiny farmy wiatrowej na terenie Gminy Darłowo (zlokalizowane na wschód i południe od obszaru planu), lokalnie emisja z maszyn pracujących podczas prac technicznych i polowych).

W granicy obszaru opracowania głównymi źródłami zanieczyszczenia klimatu akustycznego jest wyłącznie lokalny transport drogowy, ze wskazaniem na charakter sezonowy jego kumulacji. W generalnym ujęciu jest to obszar nie narażony na ponadnormatywne skutki oddziaływania hałasu.

- **źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych** – Główne znaczenie dla stanu czystości wód powierzchniowych ma działalność antropogeniczna prowadzona na obszarach zlewni, a szczególnie: eksploatacja zasobów wodnych oraz odprowadzenie zanieczyszczeń (ścieków). Wpływ na stan czystości wód ma również presja związana ze spływami obszarowymi: głównie z terenów użytków rolnych, a także niewłaściwą gospodarką odpadami oraz z metodami postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi. Wystąpienia tego rodzaju zgorzeń nie definiuje się w obszarze projektu planu
- **przekształcenia litosfery** – Aktualnie antropogeniczne zmiany rzeźby terenu na obszarze projektu planu związane są przede wszystkim z istniejącym zagospodarowaniem, które głównie dotyczą utrzymania właściwego stanu technicznego obiektów lub realizacji nowych. Przy czym ich zakres trudno zaliczyć do istotnych zmian litosfery. Dodatkowo ograniczenia w tym zakresie regulowane są zakazami obowiązującymi w OCHK Koszaliński Pas Nadmorski.

W granicach obszaru opracowania nie występują tereny podlegające przekształceniu litosfery związane z inną działalnością.

- **synantropizacja i degradacja szaty roślinnej** przejawiająca się zróżnicowanymi formami uzależnionymi od skali antropopresji –gdzie najpoważniejszymi i podstawowymi rodzajami działalności człowieka, powodującymi antropopresję są: rozwój zabudowy,

bez pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, a w wypadku synantropizacji rolnictwo. W tym zakresie można uznać że użytkowanie terenu w strefach już przekształconych nie niesie ze sobą istotnych zagrożeń. Można spodziewać się kolizji z niektórymi elementami szaty roślinnej nie mniej dotyczyć będzie to stanowisk zastępczych w strefach przekształconych.

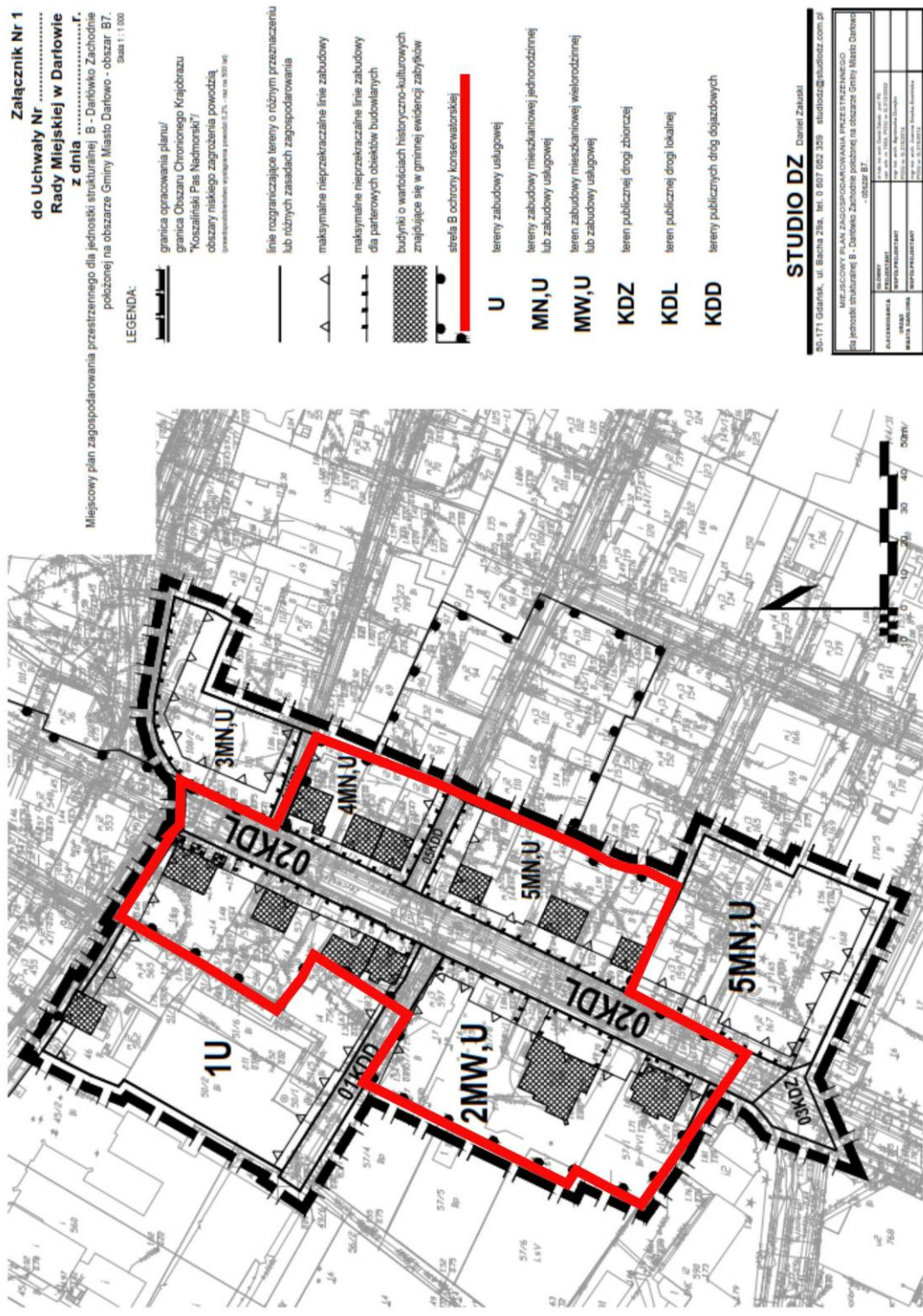
Poza powyższym w granicach obszaru opracowania nie stwierdzono istotnych elementów degradacji szaty roślinnej, której główne elementy stanowią pozostałości po nasadzeniach monokultur sosnowych. W strefach objętych projektem planu nie stwierdzono siedlisk naturalnych.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW OCHRONY DÓBR KULTURY I ARCHEOLOGICZNEJ

W granicach obszaru opracowania zgodnie z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Darłowo* oraz zapisami obowiązującego MPZP nie znajdują się strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

Część planu znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Wszelkie działania w powyższej strefie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W strefie tej dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko – rewaloryzacyjnych.

Na terenach projektu planu nie postuluje się ustanowienia nowych stref ochrony archeologicznej i konserwatorskiej



Rys. 20 Na terenie projektu planu nie znajdują się wyznaczone strefy archeologiczne zgodnie z obowiązującym mpzp, natomiast wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej (ozn. czerwone)

7. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ OGÓLNYCH USTALEŃ PROJEKTU PLANU

7.1. Ustalenia projektu planu Rozdział I - Ustalenia ogólne zawierają zapisy obowiązujące w granicy całego planu §1-§4

7.1.1 Ustalenia zawarte w zapisie §1

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/297/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 24 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (t.j. uchwała nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 2,23 ha.
3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.
5. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
 - 4) 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 4 do uchwały.

7.1.1.1 Ocena zapisów §1

Ustalenia formalne bez wpływu na warunki środowiskowe istotne z punktu widzenia poprawności konstrukcji tekstu planu.

7.1.2 Ustalenia zawarte w zapisie §2

§2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) obszary przestrzeni publicznych,
- 3) krajobrazy priorytetowe,
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

7.1.2.1 Ocena zapisów §2

Ustalenia formalne bez wpływu na warunki środowiskowe istotne z punktu widzenia poprawności konstrukcji tekstu planu.

7.1.3 Ustalenia zawarte w zapisie §2

§3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej w drogach publicznych lub działkach budowlanych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych lub działkach budowlanych,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z nawierzchni utwardzonych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej w drogach publicznych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej w drogach publicznych lub działkach budowlanych. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji,
- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji,
- 7) gaz – z sieci gazowej w drogach publicznych lub działkach budowlanych. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnych zbiorników na gaz płynny,
- 8) telekomunikacja - z sieci kablowej w drogach publicznych lub działkach budowlanych,
- 9) urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,

obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych, znajdujących się na obszarze planu lub poza jego granicami,
- 2) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych nie będących częścią hotelową, należy przyjąć nie więcej niż 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc postojowych,
 - c) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje gościnne, pokoje hotelowe lub apartamenty. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poza obszarem planu,
 - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - e) przez miejsce do parkowania należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej: 300m². Powyższa powierzchnia nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic,
- 2) powyższa powierzchnia nie dotyczy działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, dla których ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15

września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Zach-pom. z 2014 r. poz. 1637 z późn. zm.), w tym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Powyższe zakazy nie dotyczą realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,

- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 4) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji,
- 6) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 8) należy stosować ażurowe elementy nawierzchni utwardzonych dróg dojazdowych, ciągów pieszo- jezdnych i miejsc postojowych,
- 9) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną,
- 10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 11) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, przyjęte rozwiązania techniczne należy zastosować przy realizacji obiektów budowlanych,
- 12) cały obszar planu położony jest na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat).

6. Ustalenia w zakresie ochrony pasa nadbrzeżnego, w tym pasa ochronnego brzegu morskiego:

- 1) część terenu objętego planem graniczy z pasem ochronnym brzegu morskiego, oznaczonym na rysunku planu,
- 2) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej, niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską do rzędnej +1,50m n.p.m. oraz przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,50m n.p.m. Jednocześnie projektowana zabudowa winna posiadać zabezpieczenia przeciwpowodziowe do wysokości nie niższej niż +1,80m n.p.m.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego dla całego obszaru planu:

- 1) część planu znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Wszelkie działania w powyższej strefie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W strefie tej dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko – rewaloryzacyjnych. Ochronie podlega:

- a) rozplanowanie i przekroje ulic,
 - b) linie zabudowy i jej rozplanowanie (usytuowanie budynków mieszkalnych, pensjonatów i budynków gospodarczych),
 - c) formy architektoniczne historycznej zabudowy mieszkalnej, pensjonatowej i gospodarczej, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów i tradycyjnie stosowany materiał budowlany,
 - d) zielen komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic,
- 2) w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- a) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego oraz zabudowy o walorach zabytkowych,
- b) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych, kolidujących z historycznym układem i tradycyjną architekturą,
- c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i tradycyjnej architektury,
- d) utrzymanie proporcji nowej oraz przebudowywanej, rozbudowywanej i nadbudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształty dachów i ich układ w stosunku do drogi),
- e) stosowanie w historycznej zabudowie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, cegła, klinkier, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka, blachodachówka, blacha lub szkło),
- f) stosowanie w historycznej zabudowie tradycyjnych proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej, w tym witryn sklepowych
- g) stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla całego obiektu, przy czym tło winno być ciemniejsze, a detal architektoniczny jaśniejszy,
- h) ochrona i uzupełnianie zieleni komponowanej w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic,

- i) tworzenie terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej,
- 3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 15, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 30 i 32 stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie działania w powyższych budynkach podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obowiązuje zakaz nadbudowy historycznych części budynków,
- 4) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu ul. Władysława IV.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej obiektów specjalnych (kompleks wojskowy K-4222 Darłowo), w związku z powyższym nowa zabudowa nie może być wyższa niż 34m n.p.m.
- 2) projekty budowlane wszystkich inwestycji realizowanych poniżej poziomu gruntu na obszarze planu należy uzgadniać z Komendantem Regionalnego Centrum Informatyki Gdynia w związku z infrastrukturą wojskową znajdującą się na obszarze planu,
- 3) dla obszaru planu ustala się zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie,
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie,
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 9) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi.

7.1.3.1 Ocena zapisów §3

Ustalenia zapisów §3 pkt.1 – zawierają definicje określające zakresy interpretacyjne stosowanych pojęć, z punktu widzenia ochrony środowiska najistotniejsze zawarte są w ppkt. 2 powierzchnia czynna biologicznie.

Ustalenia zapisów §3 pkt.2 dot. powiązań infrastruktury technicznej, stanowią ustalenia formalne, z punktu widzenia ochrony środowiska najistotniejsze zawarte są w ppkt. 2 i 3 określające pośrednio warunki środowiskowe gruntowo - wodne, istotne z punktu widzenia docelowych rozwiązań infrastrukturalnych o pozytywny wpływ na funkcjonowanie obszaru planu.

Ustalenia zapisów §3 pkt.4 dot. obsługi komunikacyjnej, bez wpływu na warunki środowiskowe, istotne z punktu widzenia poprawności wymogów technicznych.

Ustalenia zapisów §3 pkt.4 w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości bez istotnego wpływu na warunki środowiskowe, istotne z punktu widzenia poprawności konstrukcji tekstu planu.

Ustalenia zapisów §3 pkt.5 zawierające ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska, stanowią jeden z najistotniejszych zapisów planu odnoszących się do warunków środowiskowych, w tym ustaleń wynikających z przepisów formalnych.

Szczególne znaczenia mają zapisy zawarte w:

ppkt. 2-5 odnoszące się do wpływu na warunki gruntowo – wodne – ustalenia pozytywne dla zachowania jakości środowiska

oraz zapisy ppkt. 9 i 10 dot. warunków przyrodniczych

9) obowiązuje ochrona siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną,

10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

Ustalenia zapisów §3 pkt.6 – w zakresie ochrony pasa nadbrzeżnego, w tym pasa ochronnego brzegu morskiego, ustalenia neutralne z punktu widzenia ochrony środowiska wynikające z przepisów nadrzędnych.

Ustalenia zapisów §3 pkt.7 – zawierają ogólne warunki dla terenu planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego dla całego obszaru planu: Istotnym zapisem jest pkt. 3:

3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 15, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 30 i 32 stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie działania w powyższych budynkach podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obowiązuje zakaz nadbudowy historycznych części budynków,

Ustalenia zapisów §3 pkt.8 Ustalenia inne dla całego obszaru planu o charakterze organizacyjnym i utrzymaniu porządku przestrzennego w tym zapisów obejmujących zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Zapisy punktu widzenia ochrony środowiska korzystna z punktu widzenia kształtowania warunków życia.

7.1.4 Ustalenia zawarte w zapisie §4

§4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Ustalenia formalne bez wpływu na warunki środowiskowe istotne z punktu widzenia poprawności konstrukcji tekstu planu.

8. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z ZAPISÓW ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE §5 - §12

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych	Ocena ustaleń
§5. Ustalenia dla terenu o symbolu 1U o powierzchni 0,63ha: 1) teren zabudowy usługowej, w tym usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Na działce dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100m² jako uzupełnienie zabudowy usługowej. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych, 3) część terenu znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”, 4) na terenie znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 20, 22, 24 i 26, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”, 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych	1- zasady ogólne regulują warunki dla wskazanych funkcji terenu, Dopuszczenie przewidzianych funkcji podtrzymuje zachowanie funkcji związanych z dotychczasowymi funkcjami terenu. W stosunku do terenów ujętych w obowiązującym planie, zapisy wprowadzają możliwość zwiększenia intensywności zabudowy oraz formy zabudowy i wykluczają substandardową formę użytkowania . 2-dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych nie jest konfliktem środowiskowo. Warunkiem jest zachowanie właściwego ich wygrodzenia aby wyeliminować potencjalny zasiedlenie przez płazy, co mogło być sprzeczne z zakładanym przeznaczeniem zbiorników. 3-5 zapisy neutralne środowiskowo wynikające z przepisów formalnych, mające znaczenie krajobrazowe i funkcjonalne oraz zasady zachowania cennego krajobrazu kulturowego istotne dla organizacji przestrzeni oraz form zabudowy

zgodnie z rysunkiem planu, 6) przed maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy wolno stojącą lub przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Dla obiektów wolno stojących ustala się wysokość nie większą niż 5,0m. Dla obiektów przybudowanych ustala się wysokość nie większą niż 5,0m i jednocześnie niższą niż parapety okien znajdujących się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, 7) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 od granicy tych działek, 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2 , 9) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie, 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie większa niż 50%, 11) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 17,0m, 12) dopuszcza się kondygnację podziemne, 13) obowiązuja dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek lub lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką, 14) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na	6-7. zapisy umiarkowanie neutralne środowiskowo, co wynika z określenia na nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie –ustalenie istotne z punktu widzenia organizacji przestrzeni, częściowo kompensowane zapisem dot. powierzchni zabudowy na działce określonej jako nie większą niż 50%, Zakres ustalonej powierzchni czynną biologicznie i ewentualnych jej podziałów pomiędzy potencjalną zabudowę musi spełniać wyniki z opracowań zawartych w ustaleniach Rozdziału I §3 . W stosunku do obowiązującego planu wprowadza się mniejszą minimalną powierzchnię biologicznie czynną –wynoszącą dotychczas 40 %, 8-17. zapisy neutralne środowiskowo wynikające z przepisów formalnych, mające znaczenie krajobrazowe i funkcjonalne, Z racji na występujące uwarunkowania terenowe i sąsiedztwo istniejącej zabudowy zapis pkt.11 korzystny pod względem minimalizacji potencjalnych zagrożeń dot. wpływu na klimat akustyczny oraz estetykę otoczenia. Również z punktu widzenia na oddziaływania na krajobraz które dotyczą postrzegania potencjalnej nowej zabudowy, zapisy pkt.13 regulujące min. rozwiązania dot. kształtu obiektów, rozwiązania techniczne mające wpływ na oddziaływanie zewnętrzne fizjonomii obiektów, dopuszczalne materiały elewacji zabudowy – należy ocenić jako korzystne.
--	---

terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym,

- 15) dla istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym,
- 16) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych,,
- 17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem.



Fot. 15 Widok na teren 1U projektu planu zabudowa od strony ul. Dorszowej

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1- zasady ogólne regulują warunki dla wskazanych funkcji terenu, przeznaczenie zgodnie z ich zakresem nie będzie konfliktowe środowiskowo Dopuszczenie przewidzianych funkcji podtrzymuje zachowanie funkcji związanych z podstawową - zabudową obiektami zamieszkania zbiorowego- hotelarskimi ujętymi w obowiązującym planie, o symbolu 2 MZ/MW - nie wprowadzają zmian o charakterze negatywnym – ustalenia proponowane w  projekcie można uznać za neutralne.
2) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych, 3) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”, 4) na terenie znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 30 i 32, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”, 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, 6) przed maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy wolno stojącą lub	2-dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych nie jest konfliktowe środowiskowo. Warunkiem jest zachowanie właściwego ich wygradzenia aby wyeliminować potencjalny zasiedlenie przez płazy, co mogło być sprzeczne z zakładanym przeznaczeniem zbiorników. 3-4 zapisy neutralne środowiskowo, korzystne z punktu widzenia ochrony dóbr kultury 5- zapisy neutralne środowiskowo wynikające z przepisów formalnych, mające znaczenie krajobrazowe i funkcjonalne dla organizacji przestrzeni oraz form zabudowy 6-10. zapisy umiarkowanie neutralne środowiskowo, co wynika z określenia na nie mniej niż 20% obszaru działki jako

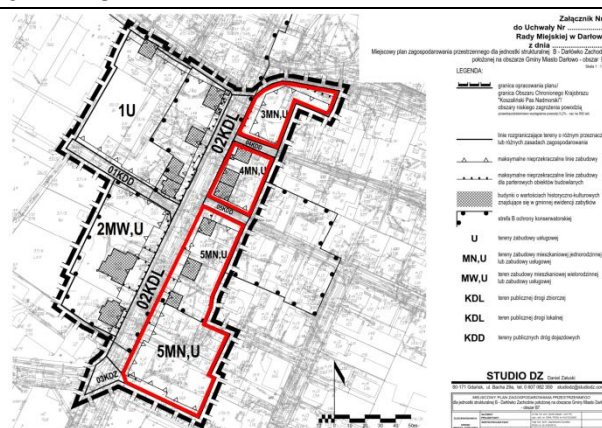
przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Dla obiektów wolno stojących ustala się wysokość nie większą niż 5,0m. Dla obiektów przybudowanych ustala się wysokość nie większą niż 5,0m i jednocześnie niższą niż parapety okien znajdujących się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, 7) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 od granicy tych działek, 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2 , 9) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie, 10) obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 40%, 11) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 17,0m, 12) dopuszcza się kondygnacje podziemne, 13) obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek lub lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką. 14) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą pokryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym, 15) dla istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się realizację	powierzchnię czynną biologicznie –ustalenie istotne z punktu widzenia organizacji przestrzeni, częściowo kompensowane zapisem dot. powierzchni zabudowy na działce określonej jako nie większą niż 40%, Zakres ustalonej powierzchni czynną biologicznie i ewentualnych jej podziałów pomiędzy potencjalną zabudowę musi spełniać wyniki z opracowań zawartych w ustaleniach Rozdziału I §3 pkt6 11-17. zapisy neutralne środowiskowo wynikające z przepisów formalnych, mające znaczenie krajobrazowe i funkcjonalne, Z racji na występujące uwarunkowania terenowe i sąsiedztwo istniejącej zabudowy zapis pkt.11 korzystny pod względem minimalizacji potencjalnych zagrożeń dot. wpływu na klimat akustyczny oraz estetykę otoczenia. Również z punktu widzenia na oddziaływania na krajobraz które dotyczą postrzegania potencjalnej nowej zabudowy, zapisy pkt.13 regulujące min. rozwiązania dot. kształtu obiektów, rozwiązania techniczne mające wpływ na oddziaływanie zewnętrzne fizjonomii obiektów, dopuszczalne materiały elewacji zabudowy – należy ocenić jako korzystne. zapisy pkt.16 regulujące min. rozwiązania dot. obiektów technicznych oraz rozwiązania infrastruktury mające wpływ na oddziaływanie zewnętrzne fizjonomii obiektów, – należy ocenić jako korzystne.
--	---

16) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych.,

17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem.



§7. Ustalenia dla terenów o symbolach 3MN,U o powierzchni 0,15ha, 4MN,U o powierzchni 0,13ha i 5MN,U o powierzchni 0,55ha:



- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, Obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego,

Dopuszczenie przewidzianych funkcji podtrzymuje zachowanie funkcji związanych z zabudową mieszkaniową na terenie ujętym w obowiązującym planie, o symbolu 1 MW, U, 13 MW, U, 14 MW, U - przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nie wprowadzają zmian o

2) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych, 3) teren 4MN,U i fragment terenu 5MN,U znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”, 4) na terenie 4MN,U i 5MN,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki przy ul. Władysława IV 15, 17, 19, 21, 25 i 27, które stanowią relikty XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony budynków znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”, 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, 6) przed maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy wolno stojącą lub przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Dla obiektów wolno stojących ustala się wysokość nie większą niż 5,0m. Dla obiektów przybudowanych ustala się wysokość nie większą niż 5,0m i jednocześnie niższą niż parapety okien znajdujących się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, 7) w obrębie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 od granicy tych działek, 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2, 9) dla terenu 3MN,U należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie, dla terenu 4MN,U i terenu 5MN,U należy zachować nie mniej niż 20 % obszaru działki budowlanej jako powierzchnię czynną biologicznie, 10) dla terenu 3MN,U obowiązuje powierzchnia	charakterze negatywnym – ustalenia proponowane w projekcie można uznać za neutralne. Wyłączenie możliwości lokalizacji schronisk, kempingów, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych lub domków typu holenderskiego – korzystne z punktu widzenia warunków życia ludzi i organizacji przestrzeni 2-dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych nie jest konfliktowe środowiskowo. Warunkiem jest zachowanie właściwego ich wygradzenia aby wyeliminować potencjalny zasiedlenie przez płazy, co mogło być sprzeczne z zakładanym przeznaczeniem zbiorników. 3 - 4zapisy neutralne środowiskowo, korzystne z punktu widzenia ochrony dóbr kultury 5 zapisy neutralne środowiskowo wynikające z przepisów formalnych, mające znaczenie krajobrazowe i funkcjonalne dla organizacji przestrzeni oraz form zabudowy 6-10. zapisy umiarkowanie neutralne środowiskowo, co wynika z określenia na nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie –ustalenie istotne z punktu widzenia organizacji przestrzeni, częściowo kompensowane zapisem dot. powierzchni zabudowy na działce określonej dla terenu 3MN,U obowiązuje powierzchnia zabudowy na działce nie większa niż 45%, dla terenu 4MN,U nie większa niż 35%, dla terenu 5MN,U nie większa niż 50%, Zakres ustalonej powierzchni czynną biologicznie i ewentualnych jej podziałów pomiędzy potencjalną zabudowę musi spełniać wyniki z opracowań zawartych w ustaleniach Rozdziału I §3 pkt6 11-12. zapisy neutralne środowiskowo, mające znaczenie krajobrazowe i funkcjonalne, Z racji na występujące uwarunkowania terenowe i sąsiedztwo istniejącej zabudowy zapis pkt.11 korzystny pod względem minimalizacji potencjalnych zagrożeń dot. wpływu ekspozycję w otoczeniu terenów ochrony konserwatorskiej Również z punktu widzenia na oddziaływania na krajobraz które dotyczą postrzegania potencjalnej nowej zabudowy, zapisy pkt.13-17 regulujące min. rozwiązania dot. kształtu obiektów, rozwiązania techniczne mające wpływ na
--	--

zabudowy na działce nie większa niż 45%, dla terenu 4MN,U nie większa niż 35%, dla terenu 5MN,U nie większa niż 50%, 11) dla terenu 3MN,U obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 11,5m, dla terenu 4MN,U i 5MN,U nie większa niż 12,5m, 12) dopuszcza się kondygnacje podziemne, 13) obowiązują dachy główne (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów mansardowych. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek lub lukarn. Łączna długość ścian frontowych wystawek i lukarn nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, nad którą się znajdują. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką. 14) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym, 15) dla istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno - kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na terenie, pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym, 16) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych, 17) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem.	oddziaływanie zewnętrzne fizjonomii obiektów, dopuszczalne materiały elewacji zabudowy – należy ocenić jako korzystne.
---	---



Fot. 19 Widok na istniejące obiekty przy ul. Władysława IV, zabudowa jednorodzinna z usługami



Fot. 20 Widok na istniejące obiekty przy ul. Pomorskiej, zabudowa jednorodzinna z usługami



Fot. 21 Widok na istniejące obiekty przy ul. Władysława IV, zabudowa jednorodzinna z usługami

§8. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** (ul. Zygmunta III Wazy) o powierzchni 0,06ha, i **04KDD** (ul. Kaszubska) o powierzchni 0,01ha i **05KDD** (ul. Pomorska) o powierzchni 0,02ha:

- 1) obowiązują szerokości dróg w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) fragment drogi 01KDD i droga 05KDD znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”.

§9. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **02KDL** (ul. Władysława IV) o powierzchni 0,26ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać ścieżkę rowerową,
- 3) fragment drogi znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”.

§10. Ustalenia dla publicznej drogi zbiorczej o symbolu **03KDZ** (ul. Zwycięstwa) o powierzchni 0,03ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać ścieżkę rowerową.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych obejmujących układ komunikacyjny, niezbędne dla funkcjonowania projektowanych funkcji. Ze względu na niski stopień zagospodarowania w tym uwzględniając wypełnienie aktualnych przestrzeni terenu planu oraz charakterystyki projektowanych dróg nie przewiduje się wzrostu obciążeń środowiska oraz wzrostu uciążliwości dla mieszkańców w ich otoczeniu.

Drogi mają charakter lokalny i są związane z podstawową obsługą terenu.

9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZ SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęty niniejszą prognozą, zasadniczo nie wprowadza nowych funkcji na terenie dotychczas zagospodarowania (tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usług hotelarskich), których przeznaczenie w obowiązującym mpzp dotyczyło głównie możliwości wynikających z dotychczasowego ich użytkowania. Projekt planu zwiększa intensywność zabudowy oraz dopuszczalne wysokości, przy czym są one ograniczone tak aby nie wchodzić w konflikt z warunkami dla obowiązujących stref ochrony obiektów specjalnych oraz zachować proporcje w stosunku do budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej.

Przewiduje się, że skutki realizacji projektu zmiany będą typowe dla tego rodzaju proponowanego zainwestowania, dotyczące powierzchni ziemi i ograniczonego wpływu na szatę roślinną związaną z wcześniejszym użytkowaniem.

Projekt planu w głównej mierze nastawiony jest na wypełnienie istniejących struktur w oparciu o tereny zabudowy usług hotelarskich, co jest korzystnym zjawiskiem integrującym obszar zabudowy w spójny system, w kontekście aktualnego zagospodarowania jak i zmian w stosunku do obowiązującego planu.

W ramach monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu analizie powinna podlegać przede wszystkim zgodność opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ich późniejszym egzekwowaniem ustaleń i obowiązków dla wprowadzanych funkcji oraz wypełnienia obowiązków wynikających z zapisów dot.:

Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Zach-pom. z 2014 r. poz. 1637 z późn. zm.)

w celu określenia ewentualnych nieprawidłowości i odstępstw od warunków planu.

Szczegółowe propozycje dotyczące dalszej analizy skutków realizacji postanowień wynikających z proponowanych zmian w powinny być przedstawione w dokumentach realizacyjnych tj. pozwoleniem budowlanym jako etapu zamykającego etap inwestycyjny odpowiadający za realizację ustaleń projektu planu.

W ramach monitoringu skutków analizie powinna podlegać zgodność realizacji inwestycji z zapisami projektu planu, postęp w realizacji zadań wynikających z zasad ochrony środowiska oraz ich bezpośredni wpływ na środowisko tj. dopowiadający warunkom opisanym w rozdziale 1 pkt. 6. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu.

10. ZIDENTYFIKOWANE TRUDNOŚCI, W TYM TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY

W niniejszej *Prognozie* przeprowadzona została ocena oddziaływania zapisów projektu planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym budowy i funkcjonowania środowiska oraz występujących w granicach i w bezpośrednim otoczeniu źródeł degradacji i zanieczyszczenia środowiska. Na potrzeby analizy wykorzystano materiały archiwalne oraz wykonano wizje terenowe.

W opracowaniu podjęto próbę identyfikacji potencjalnych oddziaływań, jako skutków funkcjonowania obszaru objętego zapisami projektu, w wybranych zakresach na podstawie dostępnej wiedzy. W identyfikacji szczegółowych zjawisk towarzyszących potencjalnym skutkom dotyczącym potencjalnej zabudowy mieszkaniowej oparto się o analogię zmian wywołanych dotychczasowym sposobem użytkowania terenu oraz sąsiadującą zabudową usługową i mieszkaniową.

Ocenie poddano wszystkie zapisy projektu planu mogące wpływać na stan środowiska, również z punktu widzenia zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego.

Nie stwierdzono znaczących trudności, luk technicznych lub braku informacji koniecznych do sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu, ponieważ dotyczyły one obszarów dość dobrze rozpoznanych i objętych wcześniejszymi opracowaniami planistycznymi.

11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7**”.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Planem są objęte tereny o powierzchni 2,23 ha.

Projekt planu został opracowany przez Pracownię urbanistyczno – architektoniczną Studio DZ Daniel Załuski Gdańsk (2018).

Projekt planu został opracowany zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/297/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 24 kwietnia 2017r w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (t.j. uchwała nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r.).

W stosunku do opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i prognozy należy stosować zapisy Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami Dz.U. 2016 poz. 353 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

Zakres prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sławnie.

W związku z potencjalnym charakterem przekształceń środowiska o typowej skali, wynikającej z aktualnego stanu zagospodarowania terenu oraz planowanej zmiany użytkowania w niniejszej prognozie przyjęto charakterystykę ogólną terenu projektu planu względem możliwości wykorzystania terenu wynikających z warunków środowiskowych i przepisów ochrony przyrody oraz występujących warunków planistycznych.

W szczegółowych zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasto Darłowo zawiera szereg ustaleń dla kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

XLII/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie) obszar miasta podzielony został na sześć jednostek strukturalnych oznaczonych kolejnymi literami A, B, C, D, E, F. Teren objęty analizowanym projektem planu włączony został do jednostki oznaczonej literą B.

Zgodnie z treścią Studium teren wydzielenia B obejmuje jednostkę:

Strefa typu VIII – zabudowa hotelowo-pensjonatowa, mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji apartamentowej, jednorodzinna o charakterze willowym z usługami turystycznymi oraz użyteczności publicznej (wyróżnia się pięć obszarów elementarnych: a, b, c, d, e). Dopuszczalna realizacja usług wbudowanych i na działkach wydzielonych.

Pod względem warunków i kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasto podzielono na szesnaście typów strefowych o jednorodnej specyfice funkcjonalnej. Obszar objęty projektem planu znalazł się w wydzieleniu B proponowanej do rozwoju zabudowy hotelowo-pensjonatowej.

Obszar objęty projektem planu na podstawie Uchwały Nr XL/319/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia czerwca 2017r. dotyczy jednostek oznaczonych symbolem:

- B- VIIIb - Obszary zabudowy hotelowo-pensjonatowa i jednorodzinna o charakterze willowym.

Dla przewidzianych funkcji wskazano: (...)

Strefa typu VIII – zabudowa hotelowo-pensjonatowa i jednorodzinna o charakterze willowym (wyróżnia się trzy obszary elementarne a, b, c). Dopuszczalna realizacja usług wbudowanych i na działkach wydzielonych. Minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej –800 m². Wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-1,4 przy wysokości 2-4 kondygnacji. Struktury niekompletne do uzupełnień w 10-20% przy utrzymaniu istniejącego charakteru zabudowy i układu kompozycyjnego .Teren wskazany do przekształceń, uporządkowania wnętrza oraz wytworzenia obszarów koncentracji ruchu turystycznego z wykształceniem terenów przestrzeni publicznej. Na wolnych obszarach przylegających do przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację wysokostandardowych obiektów zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego i użyteczności publicznej o wysokich walorach architektonicznych. Obszary częściowo w strefie K ochrony krajobrazu oraz zalecane do ujęcia w strefie B ochrony układów przestrzennych. Obszary częściowo w bezpośrednim zagrożeniu powodzią, wymagają zabezpieczeń zgodnie z w/w zapisem w zakresie ochrony p.powodziowej .

Z punktu widzenia prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego przyjęto ustalenia istotne dla oceny wpływu na środowisko które są zapisane są w następującym układzie:

3. *ustalenia ogólne dla całego obszaru zawarte są w rozdziale 1 – opis ustaleń ogólnych oraz ich ocena w punkcie 7 niniejszej prognozy;*
4. *ustalenia szczegółowe zawarte są w rozdziale 2 dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi– opis ustaleń szczegółowych oraz ich ocena w punkcie 8 niniejszej prognozy.*

Warunki realizacyjne wynikające z ww. ustaleń ogólnych wprowadzają zasady wpływające pozytywnie na stan i zachowanie poprawnych relacji z środowiskiem przyrodniczym oraz warunkami życia ludzi.

Ze względu na brak istotnych przesłanek wskazujących na pojawienie się w obszarze zmiany planu innych funkcji niż wynikających z możliwości rozwoju:

- zabudowy usługowej, w tym usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej, nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem schronisk, kempingów, dla terenu o symbolu 1U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej dla terenu o symbolu 2MW,U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej, dla terenów o symbolach 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U,

nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

Powierzchnia terenu aktualne jest wynikiem działalności antropogenicznej, głównie przekształconego w wyniku wykorzystania na cele zabudowy usługowej i rekreacyjnej. Różnice w wysokości względnej terenu od północy w kierunku południa wahają się średnio ok. 1m. Wysokość bezwzględna w granicy równiny średnio nie przekracza 0,5 m n.p.m. Kulminacja przypada na odcinek północny omawianego obszaru i wynosi ok. 1,25 m n.p.m. Najbardziej charakterystyczne w ukształtowaniu tego odcinka jest równoległy ciąg ulicy Władysława IV względem brzegu morskiego, a prowadzący do kanału portowego na Wieprzy.

Na terenie planu nie występują wody powierzchniowe stojące i płynące. Zgodnie z opracowaniem „Weryfikacja Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych na podstawie uszczegółowionej metodyki w oparciu o wariant „W0” opracowany w ramach planów zarządzania ryzykiem powodziowym” (2017) teren objęty projektem planu miejscowego nie znajduje się na obszarach zaliczonych do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie raz na 100 lat od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zapisów dotyczących działań ochronnych i celów w ramach JCWP Jednolitej części wód powierzchniowych RW 6000224699. Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie naruszać zapisów dotyczących działań ochronnych i celów w ramach PLGW600010.

Analizując położenie poszczególnych obszarów włączonych do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, lokalizację innych ustanowionych formy ochrony przyrody oraz zapisy ustaleń projektu planu można prognozować, że realizacja jego ustaleń, nie spowodują pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także nie wpłyną negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały lub będą wyznaczone obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz nie wpłyną niekorzystnie na ich integralność.

W granicach obszaru opracowania zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Darłowo oraz zapisami obowiązującego MPZP nie znajdują się strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej oraz nie znajduje się zabudowa o wartościach historycznych i kulturowych wpisana do Rejestru Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na terenach projektu planu nie postuluje się ustanowienia nawych stref ochrony archeologicznej i konserwatorskiej

Zgodnie z informacjami System Ochrony Przeciwoświatowej,
(<http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/>), w granicach obszaru opracowania nie występują tereny zagrożone ruchami osuwiskowymi.

Z punktu widzenia warunków przestrzennych wobec projektu planu najistotniejszym obszarem chronionym jest Obszar Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", w którego skład wchodzi wydmy nadmorskie, tereny leśne oraz łąki z roślinnością halofilną. Projekt planu zarówno wobec obowiązujących zakazów jak i ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów nie wprowadza zapisów które byłyby sprzeczne z nimi.

Analiza i ocena przewidywanych oddziaływań wynikających z zapisów rozdziału II ustalenia szczegółowe §5 - §12 w niniejszej prognozie zawiera rozdział 8 opis ustaleń warunków ogólnych rozdział 7.

Do w zakresie oceny warunki korzystania z terenu w świetle wprowadzonych funkcji można ocenić jako neutralne dla których na rysunku prognozy wskazano:

Legenda

Ocena ustaleń projektu planu:

ustalenia neutralne, których realizacja
związana jest z oddziaływaniem na środowisko
i ekologiczne warunki życia ludzi

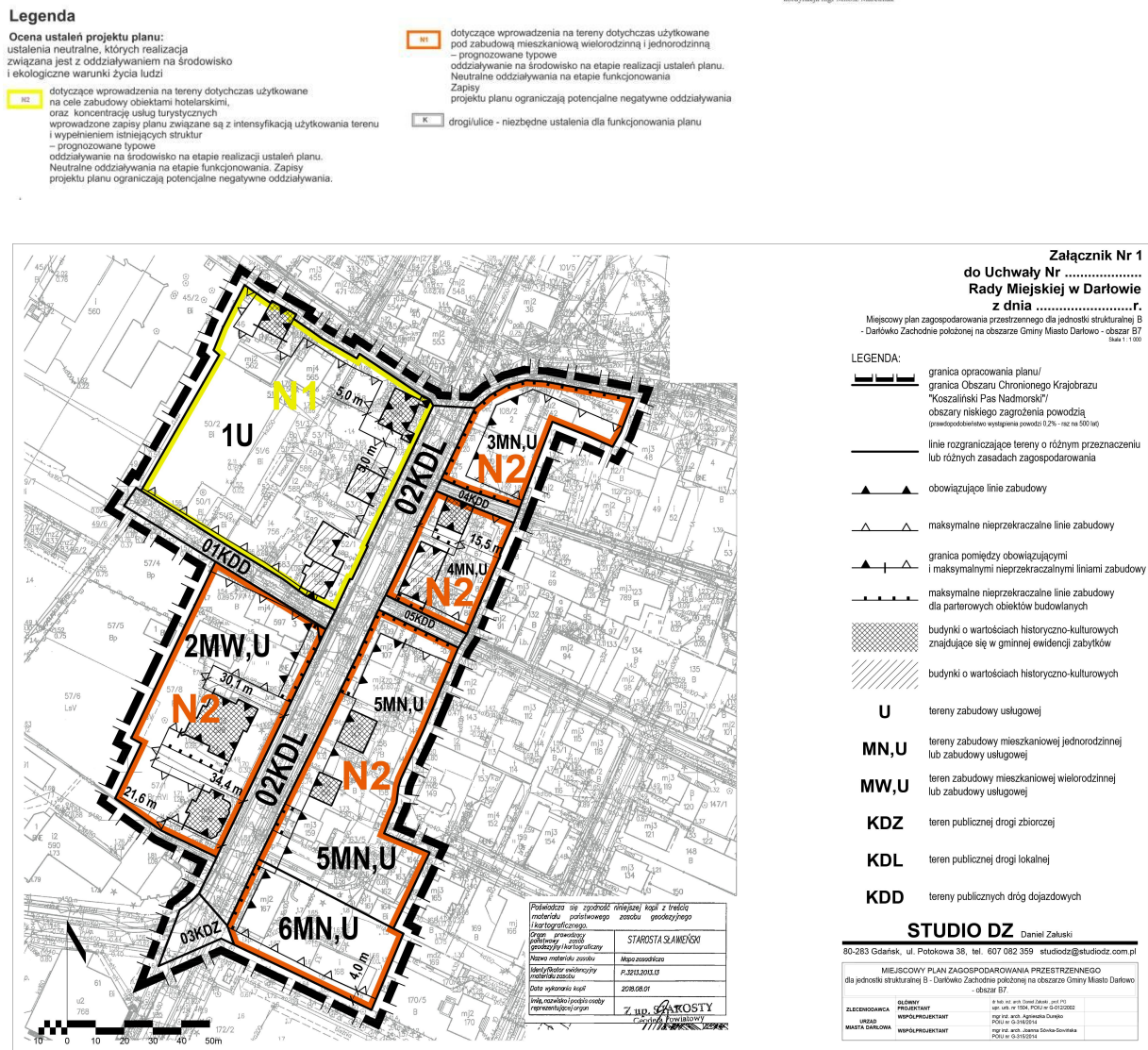
N2 dotyczące wprowadzenia na tereny dotychczas użytkowane
na cele zabudowy obiektami hotelarskimi,
oraz koncentrację usług turystycznych
wprowadzone zapisy planu związane są z intensyfikacją użytkowania terenu
i wypełnieniem istniejących struktur
– prognozowane typowe
oddziaływanie na środowisko na etapie realizacji ustaleń planu.
Neutralne oddziaływania na etapie funkcjonowania. Zapisy
projektu planu ograniczają potencjalne negatywne oddziaływania.

N1 dotyczące wprowadzenia na tereny dotychczas użytkowane
pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną
– prognozowane typowe
oddziaływanie na środowisko na etapie realizacji ustaleń planu.
Neutralne oddziaływania na etapie funkcjonowania
Zapisy
projektu planu ograniczają potencjalne negatywne oddziaływania

K drogi/ulice - niezbędne ustalenia dla funkcjonowania planu

12. PROGNOZA RYSUNEK (miniatura)

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO





BIURO PROJEKTÓW EKOLOGICZNYCH "EKO-MM"
80-287 GDAŃSK UL. BURGASKA 9A/6
NIP 957 035 00 03 REGON 220651916

Oświadczam jako wykonawca prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B7”

opracowanego przez:

Pracownię urbanistyczno – architektoniczną Studio DZ Daniel Załuski Gdańsk (2018).

że spełniam wymogi Art. 74a. zgodnie z Art. 51. 1.ppkt f. Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Miłosz Marciniak