



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 19 marca 2020 r.

Poz. 1495

UCHWAŁA NR XXI/157/2020 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C11

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVI/280/2017 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 30 marca 2017 roku, Rada Miejska w Darłowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/280/2017 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 30 marca 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C11, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo” uchwalonego Uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 08 lutego 2010r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C11.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C11, zwana dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,4 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

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

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

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 0-12 stopni;
- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część budynku przekraczającą jego podstawową wysokość o maksymalnie 1 kondygnację na 30% jego powierzchni zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości lica budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **objektach jednolitych stylowo** – należy przez to rozumieć obiekty o podobnej formie i kompozycji bryły, zwieńczone w jednolity sposób, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachów, z zastosowaniem podobnych detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 8) **stoisku handlowym i gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt, stragan o konstrukcji umożliwiającej ekspozycję oraz sprzedaż towarów i usług;
- 9) **strefie „A”** – należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany wzdłuż istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, w granicach którego obowiązuje lokalizacja zabudowy o trzech kondygnacjach nadziemnych, z koniecznością lokalizacji usług w parterach budynków (usługi gastronomii, handlu, kultury), na minimum 30% powierzchni użytkowej parterów;
- 10) **parku wodnym** – należy przez to rozumieć obiekt sportowo-rekreacyjny, którego główną częścią są baseny kąpielowe;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) strefa „A”;
- 8) budynki, dla których dopuszcza się nadbudowę.

Rozdział 1

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 26 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **UT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usług turystyki);
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **11** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **19** oraz symbolem literowym **IT(E)**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyka);
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **20** oraz symbolem literowym **IT(K)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej (kanalizacja);
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **04** i **05** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **06** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) wykończenie elewacji w nowoprojektowanych budynkach materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk w kolorach białym i ecru; kamień naturalny lub sztuczny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło;
- 2) pokrycie dachów w obiektach budowlanych, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, odcieni szarości;
- 3) nakaz stosowania (w nowych obiektach oraz przy wymianie) stolarki okiennej i drzwiowej w kolorze białym, szarym lub naturalnego drewna, jednolitej stylem i kolorem w obrębie całego budynku;
- 4) dla obiektów z funkcją gastronomiczną w parterze dopuszcza się lokalizację parterowych, zadaszonych ogródków z przeszklonymi ścianami i dachami poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, w sposób niekolidujący z ciągami pieszo-jezdnymi;
- 5) zakaz lokalizacji stoisk handlowych i gastronomicznych, wolnostojącej zabudowy garażowej, blaszanych budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych, pól namiotowych oraz pól kempingowych;
- 6) zakaz lokalizacji budynków usługowych przeznaczonych do zakwaterowania turystycznego o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70m²;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej, budynków strażniczych oraz ogólnodostępnych sanitariatów o elewacji wykończonej materiałami trwałymi o wysokiej jakości technicznej i wysokiej wartości estetycznej, tj. tynk w kolorach białym i ecru, kamień naturalny lub sztuczny, drewno lub materiał drewnopodobny.

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

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

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem **UT** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerasanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 8) dopuszcza się nasadzenia wyłącznie gatunkami zgodnymi z lokalnymi uwarunkowaniami siedliskowymi;
- 9) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego niezbędnej wycinki jedynie w miejscach kolizji z projektowaną drogą **04-KDX**;
- 10) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych;
- 11) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W granicach planu dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych, dla których ustala się:

- 1) urządzenie minimum 55% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 5) stosowanie jednolitych pod względem wzoru i kolorystyki parasoli i markiz (w kolorze białym i ecru).

2. W granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci, a także instalacje świetlne i wodne.

3. W obrębie poszczególnych przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, tablice informacyjne itp.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków, z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na remont i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej.

4. Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Dla zagospodarowania tego obszaru obowiązują przepisy odrębne. Ponadto ustala się:

- 1) w granicach planu dopuszcza się lokalizację nowych budynków spełniających następujące kryteria:
 - a) poziom parteru nowej zabudowy usadowić powyżej poziomu zagrożenia powodziowego, nie mniej niż 0,8m powyżej poziomu terenu,
 - b) zastosowanie materiałów i konstrukcji poniżej poziomu zalania, odpornych na działanie wody,
 - c) izolowanie przeciwwodne ścian i płyty fundamentowej z zabezpieczeniem przed rozmyciem podłoża,
 - d) zastosowanie zabezpieczeń przed wpływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) dla istniejących w granicach planu budynków w przypadku ich nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, należy uwzględnić konieczność zabezpieczeń przed powodzią takich jak:
 - a) zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwpowodziowej na ścianach zewnętrznych do wysokości min. 0,3m ponad zwierciadło wody,
 - b) zastosowanie mobilnych systemów ochrony przed powodzią dla otworów okiennych i drzwiowych.

§ 15. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1-UT, 2-UT, 3-UT, 4-UT, 5-UT, 6-UT** min. 3000m², z dopuszczalną tolerancją do 2%,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **7-UT, 8-UT** min. 1500m², z dopuszczalną tolerancją do 4%,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **9-UT, 10-UT** min. 1000m², z dopuszczalną tolerancją do 6%;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15%.

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

Rozdział 8

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

§ 17. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochronnej kompleksu wojskowego

Nr 6119 Darłowo (lotniskowy) oraz w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Darłowo (kompleksu wojskowego K-4222 Darłowo; lotnisko wojskowe Darłowo o parametrach powierzchni ograniczających lotniska lotnictwa państwowego dla samolotów klasy V - lotnisko wpisane do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych decyzją nr 12/Org./SSRLSZRP Ministra Obrony Narodowej z dnia 17.04.2013r.), w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 90m nad poziomem morza. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

2. Wszelkie projekty inwestycyjne i dokumentacje techniczne planowanych inwestycji i remontów związanych z gruntem należy uzgadniać z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w Gdyni, na wypadek kolizji z infrastrukturą teleinformatyczną MON.

3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony obiektów specjalnych, w której obowiązują ograniczenia dla nowej zabudowy, tj. w promieniu 1000m (od środka anten) obowiązuje zakaz budowy torów kolejowych, obiektów metalowych (budynków krytych metalowym dachem, stalowych konstrukcji słupów, wież, elektrowni wiatrowych, itp.), linii telefonicznych, napowietrznych linii wysokiego napięcia oraz przewodów trakcji kolejowej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z istniejących i projektowanych w granicach planu dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz przyległych dróg publicznych, istniejących poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **03-KDL** oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **04-KDX** i **05-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- b) 0,75 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny w hotelu lub pensjonacie,
- c) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- d) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym, sali konferencyjnej, klubie,
- e) 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników obiektu sportowego,
- f) 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

- a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 6 – 15,
- b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 16 – 40,
- c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 41 – 100,
- d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;

4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu planowanej inwestycji, posesji przynależnej do budynku lub obiektu usługowego czy sportowego;

5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z istniejącego na terenie **6-UT** indywidualnego ujęcia wody do celów innych niż sanitarno-bytowe;
- 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w granicach planu i w sąsiedztwie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło całego obszaru planu z ogólnomiejskiego systemu sieci ciepłej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

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

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 22. Dla terenu **1-UT** (o powierzchni ok. 2,3ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m², z dopuszczalną tolerancją do 2%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 10) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 14,5m;
- 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
- 13) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski,
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - d) pokrycie dachu: zgodnie z § 8 pkt 2;
- 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
- 15) w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.

4. Teren znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne w § 13.

5. Teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy określone w § 14.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenu **2-UT** (o powierzchni ok. 1,7 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m², z dopuszczalną tolerancją do 3%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 7, za wyjątkiem strefy „A”, dla której obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 9;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 25m;
- 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
- 13) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) w granicach strefy „A” dla głównych połaci dachu dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy, skierowany główną kalenicą równolegle do ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **05-KDX**, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - c) pokrycie dachu: zgodnie z § 8 pkt 2;
- 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
- 15) poza strefą „A”, w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu **3-UT** (o powierzchni ok. 4,0 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,75;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m², z dopuszczalną tolerancją do 3%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 7, za wyjątkiem strefy „A”, dla której obowiązują ustalenia zgodne z § 5 ust. 9;
 - 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy: 25m;
 - 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 13) geometria i pokrycie dachu: dach płaski;
 - 14) w granicach strefy „A” dla głównych połaci dachu dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy, skierowany główną kalenicą równoległe do ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **05-KDX**, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
 - 15) pokrycie dachu: zgodnie z § 8 pkt 2;
 - 16) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
 - 17) poza strefą „A”, w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenów **4-UT** (o powierzchni ok. 3,3 ha), **5-UT** (o powierzchni ok. 1,6 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,75;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m², z dopuszczeniem tolerancji do 2%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 7;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;

- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 25m;
- 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
- 13) geometria i pokrycie dachu: dach płaski;
- 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
- 15) w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu **6-UT** (o powierzchni ok. 0,9 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację publicznego i ogólnodostępnego obiektu sportowego w formie parku wodnego (wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego) towarzyszącego obiektowi hotelarskiemu;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (bez uwzględnienia dominanty architektonicznej): 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m², z dopuszczalną tolerancją do 2%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4. Dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej na części budynku przekraczającą jego podstawową wysokość o maksymalnie 2 kondygnacje na 30% jego powierzchni zabudowy;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, za wyjątkiem budynku basenu, dla którego nie ustala się minimalnej liczby kondygnacji;
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 14,5m, dla dominanty: do 21m;
- 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
- 13) geometria i pokrycie dachu: dach płaski;
- 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
- 15) w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenu **7-UT** (o powierzchni ok. 0,9 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m², z dopuszczalną tolerancją do 4%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (w tym poddasze użytkowe w przypadku dachu dwuspadowego);
 - 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (w tym poddasze użytkowe w przypadku dachu dwuspadowego);
 - 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 13) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni skierowany główną kalenicą równoległe do ul. Północnej,
 - b) dopuszcza się dach płaski,
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - d) pokrycie dachu: zgodnie z § 8 pkt 2;
 - 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
 - 15) w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu **8-UT** (o powierzchni ok. 2,1 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1500m², z dopuszczalną tolerancją do 4%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (w tym poddasze użytkowe w przypadku dachu dwuspadowego);
 - 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (w tym poddasze użytkowe w przypadku dachu dwuspadowego);
 - 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 13) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, skierowany główną kalenicą równolegle do ul. Północnej, za wyjątkiem strefy „A”;
 - b) dopuszcza się dach płaski,
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - d) pokrycie dachu: zgodnie z § 8 pkt 2;
 - 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
 - 15) poza strefą „A”, w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenów **9-UT** (o powierzchni ok. 1,4 ha), **10-UT** (o powierzchni ok. 0,3 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów hotelarskich w formie hoteli i pensjonatów, z usługami uzupełniającymi tj. usługami handlu, gastronomii, zdrowia, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 2) innych obiektów usługowych: obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 100m²), gastronomicznych i innych umożliwiających realizację usług nieuciążliwych;
- 3) placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji;
- 4) jednego lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego w obiekt usługowy, przeznaczonego dla właściciela tego obiektu, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może przekroczyć 100m².

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000m², z dopuszczalną tolerancją do 6%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (w tym poddasze użytkowe w przypadku dachu dwuspadowego);

- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (w tym poddasze użytkowe w przypadku dachu dwuspadowego);
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 12) minimalna wysokość zabudowy: 9m;
- 13) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, skierowany główną kalenicą równolegle do ul. Północnej, za wyjątkiem strefy „A”, oraz równolegle do obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Wczasowej, za wyjątkiem dz. nr 39/25 (nr działki na dzień uchwalenia planu),
 - b) dopuszcza się dach płaski,
 - c) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe,
 - d) pokrycie dachu: zgodnie z § 8 pkt 2;
- 14) pokrycie i kolorystyka elewacji: zgodnie z § 8 pkt 1;
- 15) w granicach jednej działki budowlanej lub jednej nieruchomości obowiązuje realizacja obiektów jednolitych stylowo oraz kompleksowa realizacja nowego zespołu zabudowy wg jednego projektu zagospodarowania.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 18.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu **11-ZP** (o powierzchni ok. 0,06 ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji.

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

3. Zasady budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z przyległej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe: nie dotyczy.

4. Nakaz urządzenia 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni niskiej i wysokiej.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 31. Dla terenów **12-IT(E)**, **13-IT(E)**, **14-IT(E)**, **15-IT(E)**, **16-IT(E)**, **17-IT(E)**, **18-IT(E)**, **19-IT(E)**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyka).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z przyległych dróg publicznych oraz przez tereny działek prywatnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe: nie dotyczy.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 32. Dla terenu **20-IT(K)** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej (kanalizacja).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z przylegającej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe: nie dotyczy.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 33. Dla terenów **01-KDZ i 02-KDZ** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 34. Dla terenu **03-KDL** (o powierzchni ok. 0,96 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 35. Dla terenów **04-KDX i 05-KDX**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Rodzaj nawierzchni: kamień naturalny.
4. Nakaz urządzenia zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż całego ciągu pieszo-jezdnego.
5. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 36. Dla terenu **06-KDW**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 37. 1. Traci moc Uchwała Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 06 lutego 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Darłowie

Czesław Woźniak

NR ZAJĄCZNIKA

WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA

ZAMAWIAJĄCY

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

EPiP

SKALA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO DARŁOWO

(uchwalonego Uchwałą nr XL/350/19 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2019r.)



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

	obszary zabudowy hotelowej - pensjonatowej
	tereny rekreacji i wypoczynku
	obszary zieleni ogólnodostępnej i cmentarzy
	obszary podwojów łąkowych
	obszary przemysłowo - portowe
	granice portu morskiego
	granice pasa technicznego - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
	strefa ochrony obiektów specjalnych
	linię oraz koncentrację usług publiczno - komercyjnych
	granice pasa ochronnego brzozy morskiego - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
	granice obszaru nadzoru nad niebezpiecznymi powodzią
	Planu 2005 - Dobro Mięły (Studycja - PK 220308)
	strefa 8 ochrony obiektów przestrzennych
	strefa 8 ochrony kąpieli
	tereny wód potocznych
	miejsca abstrakcyjnych postępków ruchu turystycznego
	główne sieci gazowe
	główne sieci wodociągowe
	główne kanały kanalizacyjne (antenne)
	główne kanały rowersowe
	główne ciągi piesze

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linia organizacyjna terenu o różnym przeznaczeniu

liniowych zasadach zagospodarowania

symbol cyfrowy - numer terenu

symbol literowy - przeznaczenie terenu

wymiary w metrach

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

obowiązkowa linia zabudowy

strefa "K"

budynki, dla których dopuszczą się nadbudowy

3. Przeznaczenie terenu

	UT	teren zabudowy usługowej (usług turystyki)
	ZP	teren terenu uzdrowienia
	IT(E)	teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyka)
	IT(K)	teren infrastruktury technicznej (kanalizacja)
	KDZ	teren drag publicznej (kajaki zbiorcze)
	KDL	teren drag publicznej (kajaki lokalne)
	KDX	teren publicznego ciągu pieszo-jazowego
	KDW	teren drag wewnetrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

granice pasa ochronnego brzozy morskiego

obszar sąsiedniego zagrożenia powodzią, na którym prowadzą podwoje zagrożenia powodzią jest średnie i wynosi 1%

strefa ochrony obiektów specjalnych

ZAMAWIAJĄCY



Gmina Miasto Darłowo
Urząd Miejski w Darłowie
Plac Tadeusza Kościuszki 9
74-100 Darłowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

FABRYKA PRZESTRZENI

mgr Filip Siciński - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym (Załącznik nr 1, poz. 146) (pob. zm. 5 pkt 3)

mgr Anna Lipińska-Sicińska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w urbanistyce i planowaniu przestrzennym (Załącznik nr 1, poz. 146) (pob. zm. 5 pkt 3)

mgr inż. Joanna Narek - planowanie przestrzenne

inż. Paulina Szepietowska - planowanie przestrzenne

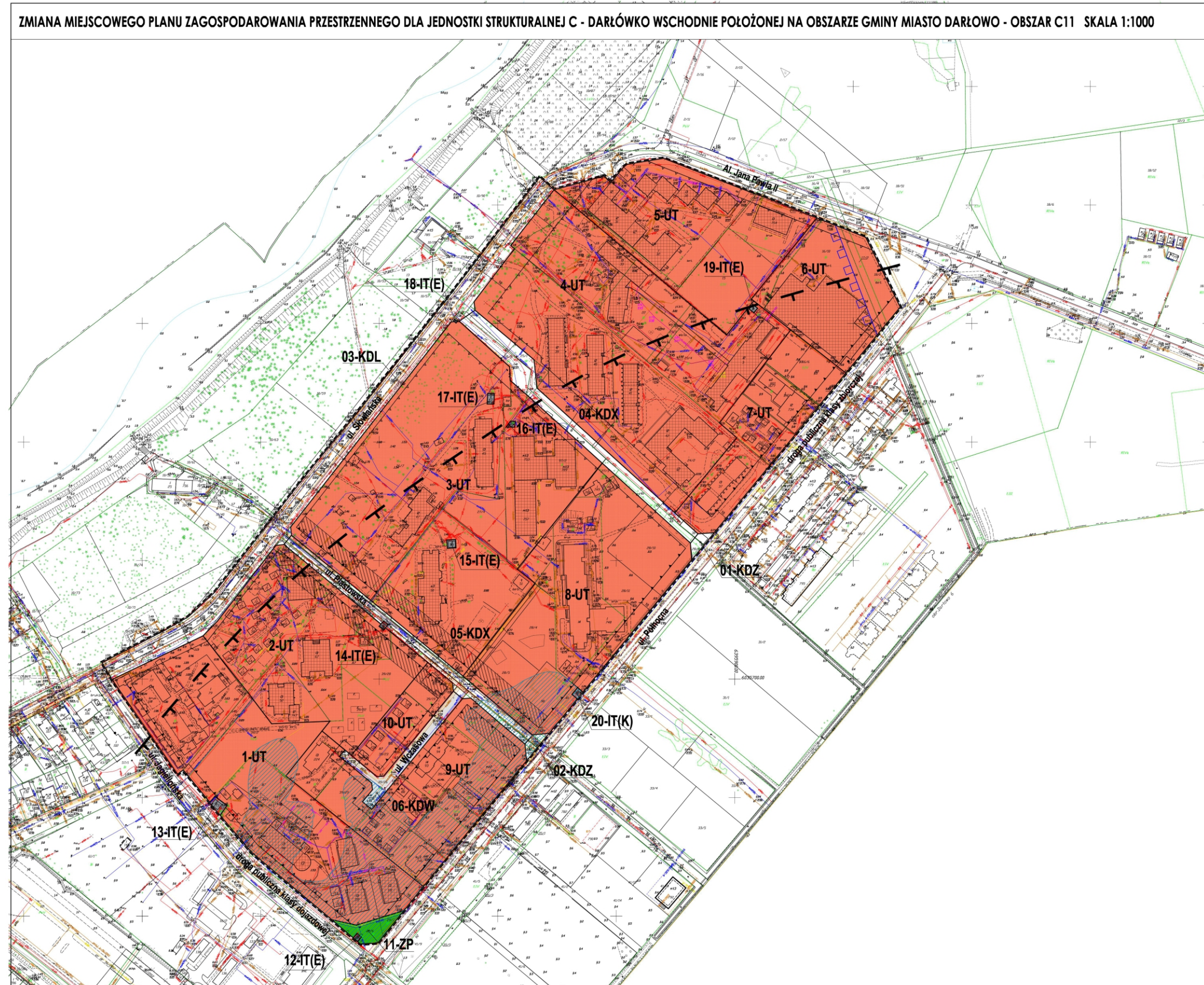
mgr Paulina Szepietowska - progress oddziaływanie na środowisko

mgr inż. Katarzyna Szepietowska - progress oddziaływanie na środowisko

EPiP

uchwalenie planu - luty 2020r.

SKALA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/157/2020
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 25 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C11

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/157/2020
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 25 lutego 2020 r.

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

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C11

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

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

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo*, przyjętego Uchwałą Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie, z dnia 06 lutego 2007 roku. Zgodnie z jego ustaleniami zasadnicza część planu ma przeznaczenie pod zabudowę obiektami zamieszkania zbiorowego typu hotele, pensjonaty z usługami turystycznymi. Występują również tereny przeznaczone pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz pod infrastrukturę techniczną (elektroenergetykę). Jest to obszar zabudowany, posiadający niezbędne przyłącza. W sąsiedztwie obszaru również przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu nie będzie się wiązało z koniecznością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych.

3. Zagospodarowanie obszaru w granicach przedmiotowego planu nie będzie wymagało realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, których finansowanie należy do zadań własnych Gminy.