

UCHWAŁA NR V/43/2024
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 24 lipca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A –
Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A4**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) Rada Miejska w Darłowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LI/427/2022 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A4, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 5,04 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na teren usług lub produkcji wraz 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 1:000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

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

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 5. 1. Ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1U-P** o powierzchni 5,04 ha:

- 1) teren usług lub przemysłu. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów w formie zabudowy rekreacji indywidualnej, barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Na całym terenie elementarnym dopuszcza się łączną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m². Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) fragment terenu leży w pasie 50 m od wału przeciwpowodziowego. Pas ten jest oznaczony na rysunku planu jako „strefa ograniczonego zainwestowania od stopy wału”. Inwestycje w tych pasach wymagają uzyskania decyzji zwalniających od zakazów określonych w przepisach prawa wodnego;
- 4) obowiązuje zachowanie i ochrona terenu podmokłego jako powierzchni czynnej biologicznie wraz z istniejącym zadrzewieniem wierzbowym występującym w jego obrębie;
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie zwartej lub wolno stojącej;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 8) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;
- 11) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m;
- 12) obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) obowiązują dachy o dowolnym kształcie, pokryciu i nachyleniu.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody dla procesów technologicznych, dopuszcza się uzupełniająco realizację indywidualnych ujęć wody (np. studni głębinowych);
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;
- 4) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;

- 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. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
- 9) urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 10) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. 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;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 2) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 2,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 4 miejsca na 1 lokal usługowy (sklep, fryzjer, kawiarnia, biuro itp.),
 - c) 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 dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) dla nowych działek budowlanych ustala się wielkość nie mniejszą 500 m²;
- 2) powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia działki budowlanej, regulacji granic lub podziału działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, dla których ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;
- 2) dla działek budowlanych ustala się wielkość nie mniejszą niż 500 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, w tym z Uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Zach-pom. z 2021 r. poz. 2091);
- 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) 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 dopuszczonej funkcji;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 9) 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. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, przyjęte rozwiązania techniczne należy zastosować przy realizacji obiektów budowlanych. Dolny poziom fundamentów nie może naruszać górnego poziomu warstw wód gruntowych;
- 10) realizacja planowanego zagospodarowania w granicach terenu objętego planem nie może spowodować zmiany stosunków wodnych;
- 11) obowiązuje zakaz podnoszenia rzędnych terenu poprzez nasypanie gruntów nawiezionych.

7. Ustalenia inne:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, nie związanego z placem budowy;
- 2) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Darłowie, o parametrach lotniska państwowego dla samolotów klasy V, wpisanego do rejestru lotnisk i lotnisk wojskowych decyzją nr 12/Org./SSRLSZRP Ministra Obrony Narodowej z dn. 13.04.2013r. (kompleks wojskowy K-4222 Darłowo). W związku z powyższym obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych, zgodnie z przepisami w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni stożkowej lotniska obowiązuje dopuszczalna wysokość zabudowy zgodnie z izochronami strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska, oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla punktu obserwacyjnego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4222 Darłowo (obszar opisany jest promieniem 3000 m od punktu o współrzędnych w państwowym układzie odniesień przestrzennych 2000, X-6033869,02 Y-5588906,88). W strefie obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 34

m n.p.m. Dopuszcza się sadzenie drzew, których wysokość nie może przekraczać 34 m n.p.m. Jednocześnie obowiązuje zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych i napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 6. Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/30/07 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 6 lutego 2007 r.

§ 7. Dla obszaru planu nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania. Teren stanowi własność komunalną.

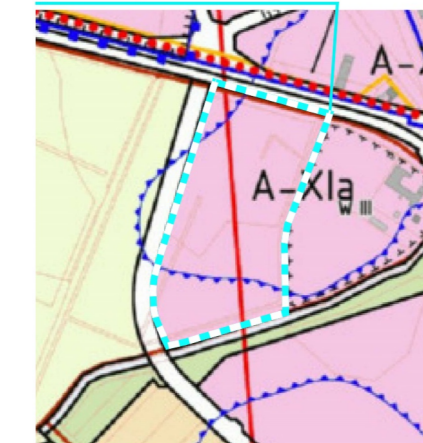
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Darłowie

Czesław Woźniak

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Darłowo
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla jednostki strukturalnej A - Darłowo Południe położonej
na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A4

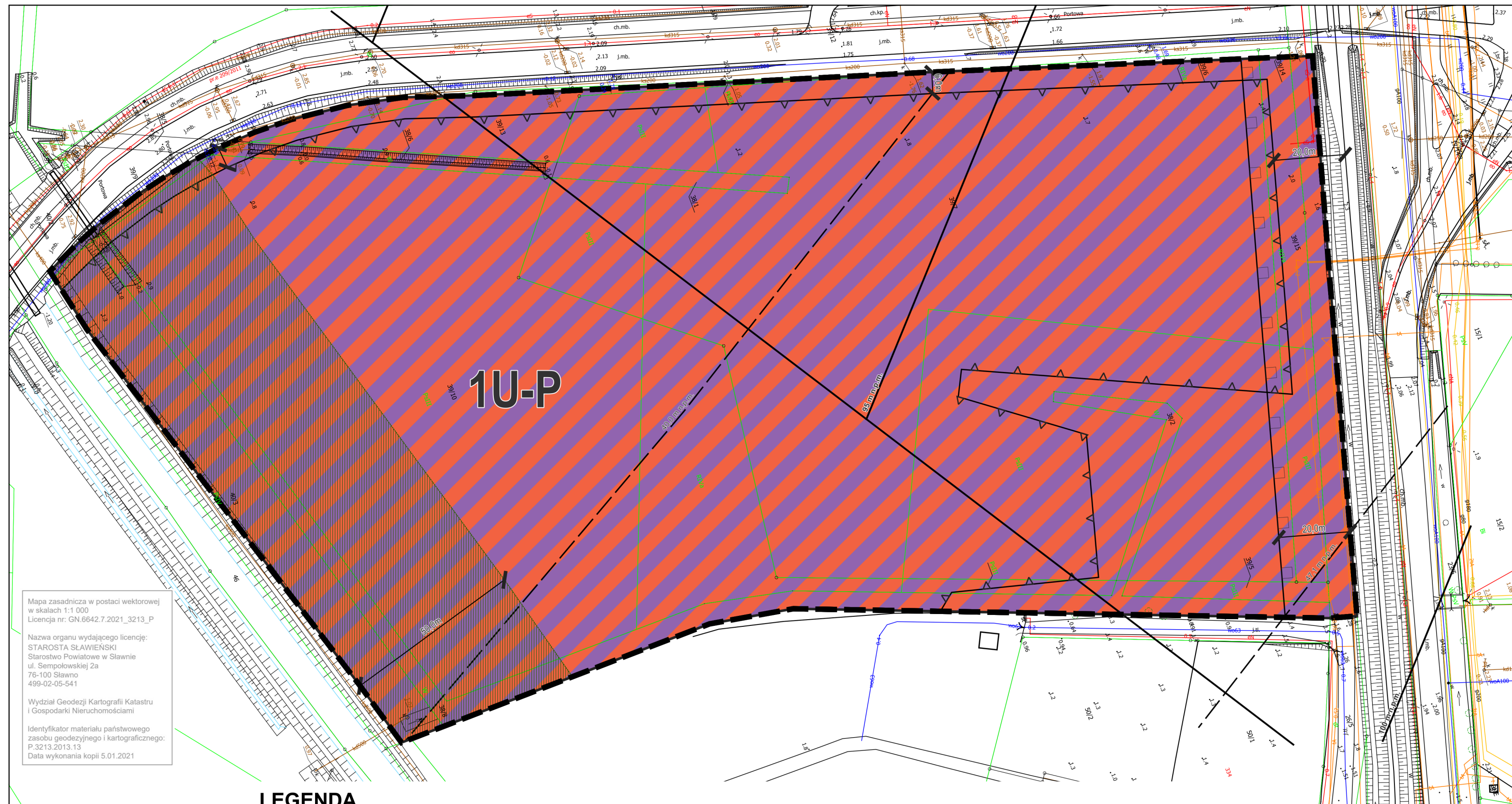
granica opracowania planu skala 1:10 000



granica opracowania
miejscowego planu

Legenda

- Granice
- A-la oznaczenia obszarów elementarnych
- Funkcje dominujące i użytkowanie terenów
- obszary przemysłowo-portowe
- Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego
- granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi
- Inżynieria
- linie energetyczne napowietrzne
 - główne rurociągi kanalizacji sanitarnej



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
w skalach 1:1 000
Licencja nr: GN.6642.7.2021_3213_P

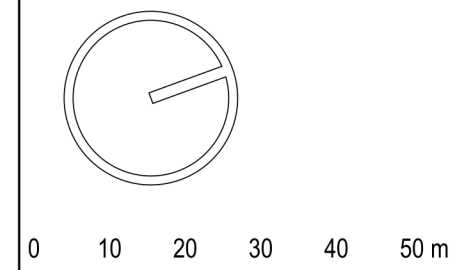
Nazwa organu wydającego licencję:
STAROSTA SŁAWIENSKI
Starostwo Powiatowe w Sławnie
ul. Sempolowskiej 2a
76-100 Sławno
499-02-05-541

Wydział Geodezji Kartografii Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Identyfikator materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
P.3213.2013.13
Data wykonania kopii 5.01.2021

LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego / obszar chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski / strefa ochronna kompleksu wojskowego k-4222 Darłowo
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - strefa ochronna obszaru kolejowego
 - strefa ograniczonego zainwestowania od stopy wału
 - izochrony strefy podejścia samolotów do lotniska
 - izochrony strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska
- przeznaczenie terenu**
- U-P teren usług lub produkcji



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/43/2024

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 24 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A4

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/43/2024

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 24 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A4

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

Na obszarze miejscowego planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/43/2024
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 24 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej A – Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A4

Zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), jest zlokalizowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie:

https://mpzp.darlowo.pl/plan_A4/APP_Darlowo-A4.xml