

**UCHWAŁA NR XVII/128/2025
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE**

z dnia 21 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A –
Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar A6**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXVIII/572/2023 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A- Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasto Darłowo przyjętego uchwałą nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A- Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6.

2. Na **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A- Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6** zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikami będącymi jego integralną częścią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,70 ha, w granicach określonych w części graficznej ustaleń planu.

4. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia;

- 5) strefa zieleni do utrzymania;
- 6) oznaczenie określające przeznaczenie terenu: **U** - teren usług.

2. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa archeologiczna;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 4) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 5) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału;
- 6) cały obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych - Urządzenia radiolokacyjne (dozorowania) (MLAT Darłowo, izolinia od 40 do 47,28 m n.p.m.);
- 7) Cały obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo (izolinia od 47 do 122 m n.p.m.).

3. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15kV.

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po zewnętrznej stronie, którego nie dopuszcza się wznoszenia budynków i budowli;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż mieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza,
- 7) **funkcjach chronionych przed hałasem** – należy przez to rozumieć funkcje objęte ochroną przed nadmiernym oddziaływaniem hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska określającymi maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem: rozwój funkcji usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy usługowej w rejonie ronda Wojska Polskiego tj. u zbiegu drogi gminnej (ul. Portowa) oraz DK37 (al. Wojska Polskiego).

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz:

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego,
- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
- budowli przeciwpowodziowych,
- zabudowy usługowej,
- stacji paliw;

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,

d) lokalizacji funkcji chronionych przed hałasem na terenach oznaczonych symbolem 1U;

2) nakaz:

a) zachowania zieleni i istniejącego zbiornika wodnego wskazanych w części graficznej planu jako strefa zieleni do utrzymania z zastrzeżeniem lit. b,

b) w strefie zieleni do utrzymania **dopuszcza się**:

- wycinkę drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- prace melioracyjne związane z utrzymaniem zbiornika wodnego, w tym faszynowaniem i wykonaniem prac związanych z zapobieganiem osuwaniu się ziemi i erozji brzegów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) **nakaz:** zachowania i utrzymania istniejącej sieci i urządzeń melioracji wodnych z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

2) dopuszcza się:

a) zmiany ukształtowania terenu wynikające z przeznaczenia określonego w Rozdziale 3, w tym w szczególności prac związanych z realizacją zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz konserwacji i utrzymania koryta cieku wodnego,

b) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci i urządzeń melioracji wodnych.

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

1. W obszarze objętym planem znajduje się następujący zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) oznaczone w części graficznej ustaleń planu: AZP 10-23-15.

2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz:

1) uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) uzgadniania i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską;

- 3) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2 – tygodniowym;
- 4) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od urzędu ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W obszarze objętym planem wskazuje się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- 1) wysokie i wynosi 10%,
- 2) średnie i wynosi 1%.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

3. W obszarze objętym planem wskazuje się granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

4. W obszarze objętym planem wskazuje się granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia wału.

5. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych.

6. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

2. Dla korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, wyznaczonych w części graficznej ustaleń planu, o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę), ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się:

- a) uzbrojenie terenu,
- b) likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w § 7 ust. 5 obowiązują ograniczenia związane z funkcjonowaniem systemu radiolatarni VOR/DME "DVOR DAR" (ID RLUN 1041), które nie dotyczą budowli do 15 m n.p.t. oraz konstrukcji kratowych jak np. maszty GSM i obiekty do 10 metrów średnicy.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w § 7 ust. 6 obowiązują ograniczenia związane z funkcjonowaniem lotniska wojskowego Darłowo, w którym obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalenia i podziału nieruchomości**.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem **U**:
 - a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 2) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa terenów objętych planem oraz warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę gminną (ul. Portowa) przyległą do północnej granicy planu.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla usług – min. 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla produkcji – min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) dla magazynów i składów – min. 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniej niż 1 na każde 25 miejsc do parkowania.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów i garaży, w tym garaży wielopoziomowych.

5. W zakresie budowy **systemów komunikacji rowerowej** ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U** obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnego wskaźnika 1 miejsca na każde 250 m² powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji usługowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nieograniczający przeznaczenia podstawowego terenów.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;
- 2) kogeneracyjne źródła energii.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
 - b) kogeneracyjne źródła energii.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji gminnej;

2) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

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

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji gminnej;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi, przy zastosowaniu rozwiązań spowalniających spływ wód,

b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) obsługę z istniejących sieci telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług obejmujący:

- a) teren usług handlu,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- c) teren usług rzemieślniczych,
- d) teren usług gastronomii,
- e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- f) teren usług sportu i rekreacji,
- g) teren usług kultury i rozrywki,
- h) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- i) teren usług biurowych i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren produkcji przemysłowej,
- b) teren składów i magazynów;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług nauki,
- c) teren usług edukacji,

4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) uzbrojenie terenu.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,75;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 1,2;

5) wysokość obiektów budowlanych:

a) nie więcej niż 16,0 m; z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość pylonów reklamowych do 50m;

6) kształt dachu: dowolny,

7) pylony reklamowe należy sytuować w głąb terenu od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej ustaleń planu oraz w odległości nie mniejszej niż wysokości pylonu od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Darłowie

Czesław Woźniak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ
A - DARŁOWO POŁUDNIE POŁOŻONEJ NA OBSZARZE
GMINY MIASTO DARŁOWO - OBSZAR A6

CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEŃ PLANU
SKALA 1: 1 000

Legenda

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- Strefa zieleni do utrzymania

Oznaczenie określające przeznaczenie terenu

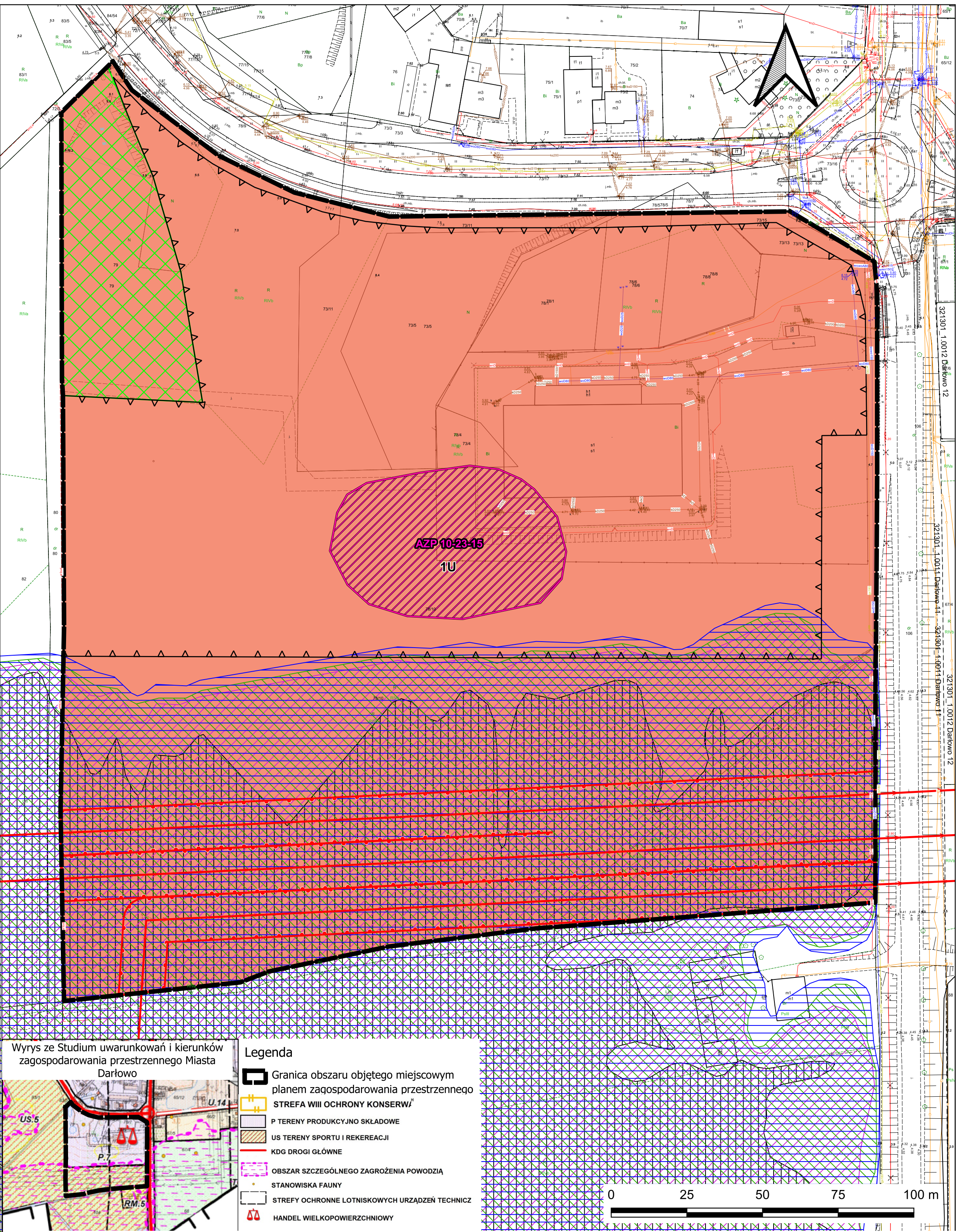
- U - Teren usług

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

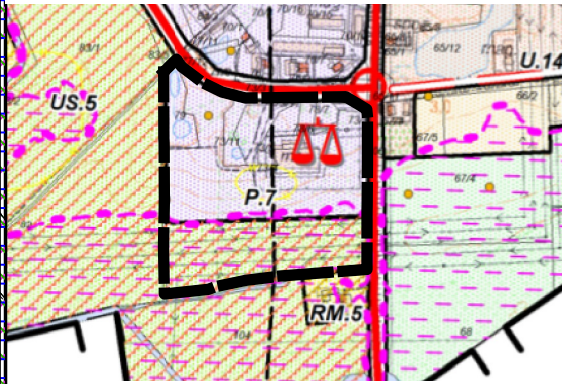
- Strefa archeologiczna
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- Obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału
- Cały obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych - Urządzenia radiolokacyjne (dozorowania) (MLAT Darłowo, izolacja od 40 do 47,28 m.n.p.m)
- Cały obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo izolacja od 47 do 122 mnpm

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15KV



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta
Darłowo



Legenda

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- STREFA WIIII OCHRONY KONSERW
- P TERENY PRODUKCJI/NO SKŁADOWE
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- KDG DROGI GŁÓWNE
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- STANOWISKA FAUNY
- STREFY OCHRONNE LOTNISKOWYCH URZĄDZEŃ TECHNICZ
- HANDEL WIELKOPOWIERZCHNIOWY

PRZESTRZEŃ SPATIAL PLANNING - GIS - ENVIRONMENT 2K Przestrzeń 2K Sp. z o.o. ul. Brygadzystów 4A/7 41-717 RUDA ŚLĄSKA tel. +48 692214351, +48 696690706 www.przestrzen2k.pl przestrzen2k@przestrzen2k.pl		
ZAMAWIAJĄCY	Gmina Miasto Darłowo Plac T. Kościuszki 9 76-150 DARŁOWO	
NUMER UMOWY	GG.6721.1.2024 z dnia 12.02.2024 r.	
TEMAT	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A - Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6	
RYSunEK	Część graficzna ustaleń planu	
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr Kamil Rysz	
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska	
SKALA	1 : 1 000	DATA Maj 2025
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH I ŹRÓDŁO PZGIK	Część graficzną opracowano z wykorzystaniem danych PZGIK (Licencja nr GK.6642.848.2024_3213_P z dnia 5 sierpnia 2024 r. wydana przez Starostę Sławińskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza (kod EPSG: 2177)	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/128/2025

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 21 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego

W ustawowym terminie dotyczącym konsultacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. od dnia 10 marca 2025 r. r. do 7 kwietnia 2025 r. wniesiono jedną uwagę do przedmiotowego projektu planu, która dotyczyła zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad sytuowania pylonów reklamowych. Wobec uwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta Darłowo nie dokonuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Darłowie 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 podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/128/2025

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 21 maja 2025 r.

https://mpzp.darlowo.pl/plan_a6/APP_MPZP_A6.gml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), jest zlokalizowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie:

https://mpzp.darlowo.pl/plan_a6/APP_MPZP_A6.gml

Uzasadnienie do uchwały Nr XVII/128/2025
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 21 maja 2025 r.

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

2. Wstęp

Projekt **uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A - Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6** sporządzono na podstawie uchwały Nr LXVIII/572/2023 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej A - Darłowo Południe położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar A6.

Teren objęty przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 6,70 ha, co stanowi niewielki fragment powierzchni miasta. Obszar objęty opracowaniem położony jest południowej części miasta, bezpośrednio na pograniczu miasta Darłowo i gminy Darłowo, przy drodze krajowej.

Obecne zagospodarowanie przedmiotowego terenu to przede wszystkim to biologicznie czynne oraz tereny składowo-magazynowo-przemysłowe z udziałem powierzchni utwardzonych.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ul. Portowa przyległa do północnej granicy obszaru objętego planem. Od strony wschodniej (Aleja Wojska Polskiego) obszar przylega do drogi krajowej nr 37, z której nie zakłada się obsługi komunikacyjnej.

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rozwój funkcji usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy usługowej w rejonie ronda Wojska Polskiego tj. u zbiegu drogi gminnej (ul. Portowa) oraz DK37 (Al. Wojska Polskiego).

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

3.1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących udział powierzchni zabudowy terenu,

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez zawężenie katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, dla których należało by ustalić zasady prowadzenia robót budowlanych. Wskazano natomiast stanowisko archeologiczne, dla którego ustalono zasady postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- ograniczenie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu;

f) prawo własności poprzez:

- analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- w obszarze objętym planem uwzględniono położenie w granicach powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych - Urządzenia radiolokacyjne (dozorowania) (MLAT Darłowo, izolinia od 40 do 47,28 m n.p.m.),

- w obszarze objętym planem uwzględniono położenie w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłowo (izolinia od 47 do 122 m n.p.m.),

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność państwa,

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;

h) potrzeby interesu publicznego poprzez: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami istniejącymi poprzez ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej istniejącą ul. Portową;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- obszar objęty planem obejmuje tereny z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania wniosków. Ogłoszenie opublikowano w prasie, na stronie internetowej Urzędu Miasta, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wniosków nie złożono,

- ogłoszenie/obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych z ustalonym terminem konsultacji na okres od 10 marca do 7 kwietnia 2025 r.. Ustalono następujące formy konsultacji – zbieraniem uwag przez cały okres konsultacji, czym spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego oraz dyżur projektanta, w tym dyżur telefoniczny. W trakcie konsultacji była zgłoszona uwaga telefoniczna dotycząca zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ustawienia znaku informującego o wjeździe na teren zabudowany, a tym samym do zmiany zasad sytuowania pylonów reklamowych. Odzwierciedleniem powyższego są informacje zawarte w raporcie z konsultacji;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono

prognozę oddziaływania na środowisko przedmiotowego planu. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

1) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- w zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. W tym zakresie ustalono możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę.

3.2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

- utrzymanie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasto Darłowo przyjętego uchwałą nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.

3.3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez: ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzennej obszaru objętej planem korzystnymi wskaźnikami zabudowy;

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez: rozwój zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

3.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – plan jest zgodny z wynikami analizy, zatwierdzonymi uchwałą nr IV/31/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Miasta Darłowo

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, a tym samym podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem. W planie nie wyznaczono inwestycji celu publicznego oraz nowych dróg publicznych, wobec których zachodziłaby konieczność wykupu nieruchomości i poniesienia kosztów ich realizacji.

5. Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z przepisami 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), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, której zakres ustalił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie.

6. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasto Darłowo przyjętego uchwałą nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.