



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 03 stycznia 2023 r.

Poz. 156

UCHWAŁA NR LVIII/479/2022 RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLII/349/2021 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (t.j. uchwała nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 8 lutego 2010 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 0,57 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 5 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, 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przed obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się realizację stałych, parterowych obiektów budowlanych przybudowanych do budynków (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie obowiązujących linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 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. Dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób. 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, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji;

- 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 publicznego ciągu pieszo – jezdni 01KDX znajdującego się w obrębie planu lub dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 2) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, jednocześnie nie mniej niż 1 miejsce na 1 działkę budowlaną,
- 3) 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) przez miejsce do parkowania należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) dla nowych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą 800 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 przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 800 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) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, chronionego na podstawie Uchwały 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). Dopuszcza się wycinkę drzewostanu, jeśli wynika ona z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Ponadto zakaz ten nie dotyczy usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać kompleksową inwentaryzację zadrzewienia z określeniem niezbędnych lub koniecznych, technicznych środków ochronnych;

- 3) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 6) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) 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;
- 9) nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 10) 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;
- 11) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 12) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat).

7. Ustalenia w zakresie ochrony pasa ochronnego nabrzeża morskiego:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach pasa ochronnego nabrzeża morskiego;
- 2) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską. Inwestycje winny być zabezpieczone co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. Zgodnie z numerycznym modelem powierzchni wody wykonanym w ramach map zagrożenia powodziowego na terenie objętym planem rzędna ta wynosi ok. 1,74 m n.p.m (układ wysokościowy PLKRON86NH). Jednocześnie obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu (powyższe nie dotyczy realizacji fundamentów), nasypywania gruntów i wymiany gruntów poza obrysem budynków;
- 3) projektowane obiekty budowlane, widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką ani charakterystyką świecenia światła;
- 4) oświetlenie planowanych obiektów budowlanych, widoczne od strony wody, nie może powodować oślepiania statków manewrujących na przyległym akwenu oraz powodować efektu podświetlenia tła znaków nawigacyjnych;
- 5) oświetlenie planowanych obiektów budowlanych oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego;
- 6) oświetlenie widoczne od strony morskich wód wewnętrznych powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża.

8. Ustalenia inne:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy;
- 3) 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;
- 4) 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.

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

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **1U** o powierzchni 0,25 ha i **2U** o powierzchni 0,09 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych, lub zabudowy apartamentowej nie stanowiącej zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów w formie zabudowy rekreacji indywidualnej, barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przed obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację stałych obiektów budowlanych (tj. oranżerii, ogrodów zimowych, pawilonów ogrodowych, ganków lub podcieni) w obrębie obowiązujących linii zabudowy dla parterowych obiektów budowlanych. Ustala się formę zabudowy przybudowaną. Ustala się jedną kondygnację nadziemną. Ustala się wysokość równą 4,0 m. Od strony ul. Józefa Conrada i ul. Słowiańskiej ustala się realizację witryn na całej szerokości elewacji frontowych ze szklanymi, w pełni przeziernymi wypełnieniami ścian. Ustala się pokrycie dachowe w formie tarasu;
- 4) obowiązuje odległość zabudowy od lasu zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) obowiązuje zabudowa w formie zwartej lub wolno stojącej;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 7) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 100%;

- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3;
- 10) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,0 m. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 12,0 m;
- 11) obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) obowiązują główne dachy (tj. zajmujące nie mniej niż 80% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących mniej niż 20% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu;
- 13) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych;
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem lub okładzinami elewacyjnymi, z wykluczeniem sidingu;
- 15) obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (biełe, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 3E o powierzchni 0,01 ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);
- 2) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie większa niż 5,0 m.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 4ZP o powierzchni 0,05 ha:

- 1) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji budynku toalet publicznych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 4) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,06;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m;
- 7) ustalenia dla budynku toalet publicznych:
 - a) obowiązuje powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 m²,
 - b) obowiązuje wysokość budynku nie większa niż 5,0 m,
 - c) obowiązuje zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) obowiązuje główny dach (tj. zajmujący nie mniej niż 80% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) stromy, dwuspadowy lub czterospadowy, prosty, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących mniej niż 20% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku) o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
 - e) ustala się nakaz przysłonięcia urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni i wentylatorowni, lokalizowanych na dachach i na elewacjach budynków, widocznych z dróg publicznych,
 - f) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem lub okładzinami elewacyjnymi, z wykluczeniem sidingu,

g) obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji (biele, szarości, beże) – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji.

§ 8. Ustalenia dla publicznego ciągu pieszo - jezdnego o symbolu **01KDX** o powierzchni 0,18 ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 3 m i nie większa 13 m;
- 2) ciąg stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

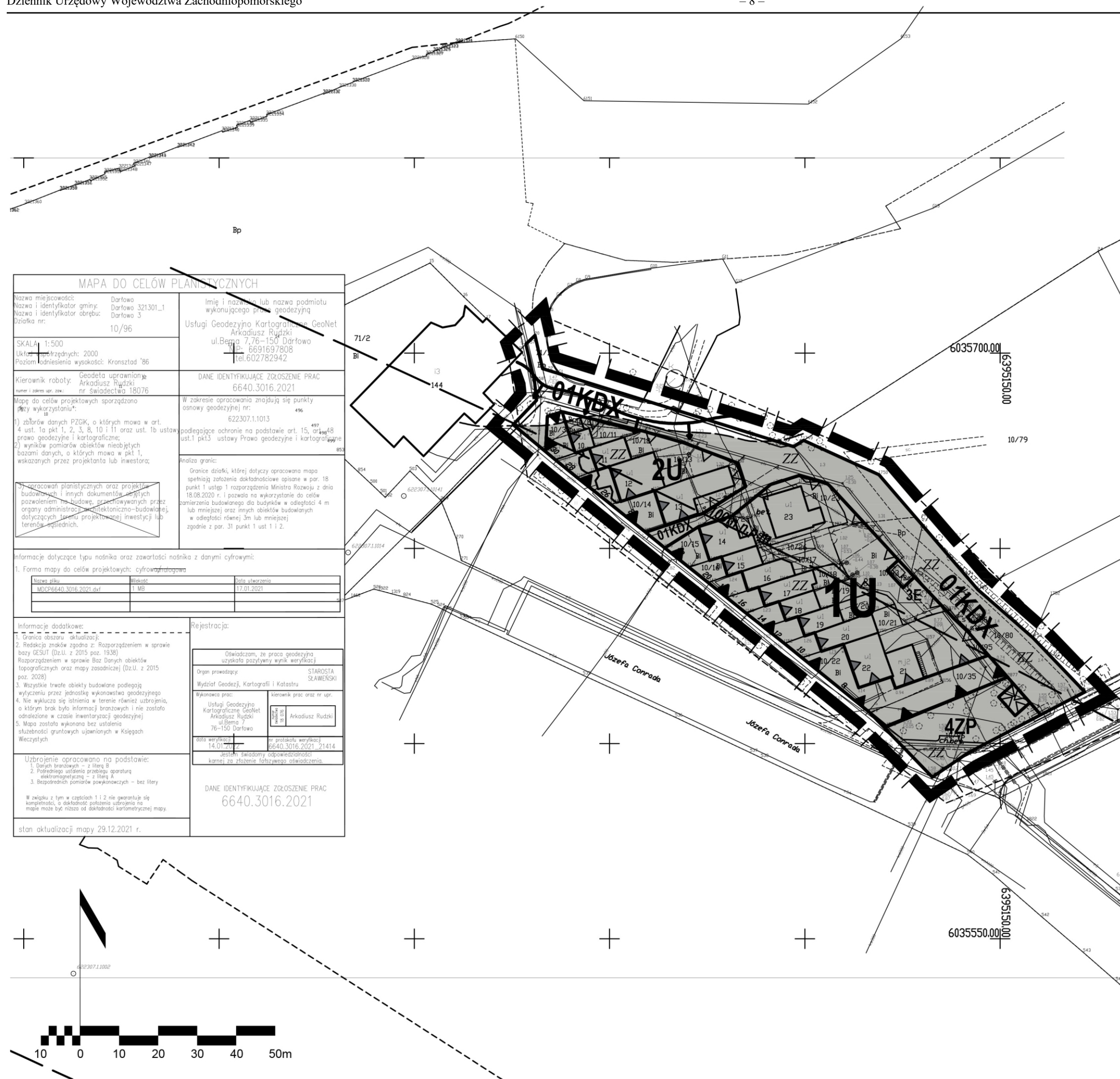
§ 9. Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 6 lutego 2007 r.

§ 10. Dla terenów 01KDX, 3E i 4ZP 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. Dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 11. 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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/479/2022
Rady Miejskiej w Darłowie
z dnia 22 grudnia 2022 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Miasto Darłowo
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C
- Darłówek Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14

skala 1 : 5 000



granica opracowania planu

LEGENDA:
— granica opracowania planu

LEGENDA

GRANICE

A-Ia

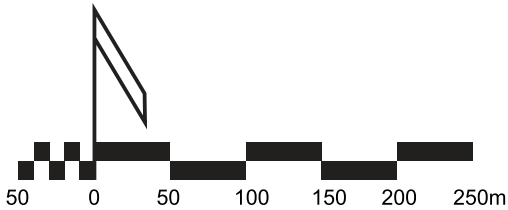
OZNACZENIA OBSZARÓW ELEMENTARNYCH

GRNICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH

REJONY STREF KONCENTRACJI
USŁUG PUBLICZNO-KOMERCYJNYCH

FUNKCJE DOMINUJĄCE
I UŻYTKOWANIE TERENÓW

OBSZARY ZABUDOWY HOTELOWO-PENSJONATOWEJ
TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWEJ



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/479/2022

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Darłowie rozstrzyga, co następuje:

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2022 r. do 04.11.2022 r. Publiczna dyskusja odbyła się w dniu 03.11.2022 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 18.11.2022 r.

1. Uwaga złożona w dniu 14.11.2022 r. (data wpływu 16.11.2022 r.) do ustaleń planu w zakresie:

1)korekty §2 pkt 2 i wyznaczenia „obszaru przestrzeni publicznych” dla 01KDX;

2)w związku z §3 ust. 1 pkt 1 zakazania na obszarze planu zabudowy o niskiej wartości architektonicznej typu szopy, magazyny, składy itp.;

3)korekty linii zabudowy od strony ul. Józefa Conrada z ząbkowej na liniową, zmiany linii obowiązującej na nieprzekraczalną;

4)wykluczenia w §3 ust. 2 pkt 5 i 6 „przysadowych elektrowni wiatrowych” w ramach odnawialnych źródeł energii;

5)wykluczenia w §3 ust. 2 pkt 11 nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej (typu maszty, anteny itp.), które miałyby negatywny wpływ na jakość zabudowy pod kątem wizualnym;

6)korekty ustalenia w §3 ust. 6 pkt 2 w zakresie ochrony istniejącego drzewostanu i uzupełnienie go o przepisy odrębne, co pozwoli na odstępstwa od zakazów obowiązujących w OChK, w związku m.in. z zagrożeniem życia, wiekiem drzew do wycinki, z planem urządzenia lasów;

7)korekty ustalenia w §3 ust. 6 pkt 9 w zakresie ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla zabudowy usługowej, aby obiekty nie stanowiły uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy;

8)usunięcia ustalenia w §3 ust. 6 pkt 10: „Dolny poziom fundamentów nie może naruszać górnego poziomu warstw wód gruntowych”, ponieważ złe warunki gruntowo-wodne mogą wymagać zastosowania technologii pali wierconych lub wbijanych;

9)w zakresie uporządkowania zabudowy dopuszczenie wyłącznie:

a)krycia dachów ceramiką w kolorze pomarańczowo-brązowym,

b)wykończenia elewacji zewnętrznych tylko tynkiem w kolorze bieli, bądź drewnianą okładziną w naturalnych kolorach bądź ograniczonej palecie pastelowych kolorów (RAL do wskazania w zapisach planu),

c)okna i drzwi — drewniane w kolorach naturalnych, bądź w tonacji lekko pastelowej i naturalnych kolorach (RAL do wskazania w zapisach planu),

d)przedogródki — realizowane obowiązkowo na linii zabudowy, spójny projekt dla całości pierzei z lekką konstrukcją stalową bądź drewnianą;

10)wprowadzenia wytycznych krajobrazowych do planu w zakresie ustalenia wielkości i kolorów szyldów;

11)wprowadzenie dopuszczalnych gatunków roślin w przedogródkach;

12)wprowadzenie dopuszczalnych kolorów parasoli;

13)wprowadzenie ustaleń dla przedogródków, ogrodzeń;

14) zmianę kształtu dachów, dopuszczenie dachów płaskich.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ad. 1. Zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przez „obszar przestrzeni publicznej” – „należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie z zapisami studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo nie wyznaczono na obszarze planu obszaru przestrzeni publicznej. W związku z powyższym nie wprowadzono go również do ustaleń planu.

Ad. 2. Przetoczona w §3 ust. 1 pkt 1 definicja „powierzchni zabudowy”, w której występuje słowo „szopa” jest przecytowana z Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997, na którą powołuje się również §12. Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609) i zgodnie z którym rozporządzeniem ma zastosowanie przy sporządzaniu projektu budowlanego. Dlatego definicja ta nie może być modyfikowana. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne. Przykładowo, Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z dnia 28 maja 2010 r. (sygn. akt II OSK 531/10) stwierdził, że "praktyka formułowania kilku definicji legalnych nie tylko nie spełnia funkcji dla której stosuje się ten środek techniki prawodawczej, ale dodatkowo powoduje merytorycznie nieuzasadnione wątpliwości interpretacyjne, prowadząc tym samym do niejednoznaczności rozumienia danego terminu, a w konsekwencji – niejednoznaczności decydowania przy wykorzystaniu takich definicji do budowy stosownej normy prawnej. Ma więc skutek dysfunkcyjny w stosunku do celów związanych z definiowaniem legalnym, co jednoznacznie skłania do braku akceptacji takiej praktyki."

Ad. 3., 9. i 14. Na obszarze planu struktura własności jest rozdrobniona i powiela historyczną strukturę wsi rybackiej. Obszar planu znajduje się w historycznej części dawnej wsi. Celem planu jest zachowanie drobnej i mocno zindywidualizowanej zabudowy kamieniczkowej, powielającej dawny rytm pawilonów z poprzedniej epoki, charakterystycznej dla dawnego Darłowa. Proponowana przez autorów uwagi forma zabudowy z płaskimi dachami stwarza zagrożenie powstania dwóch modernistycznych, bardzo nowoczesnych, ale i monotonicznych budynków, będących złym sąsiedztwem dla zabytkowego hotelu Apollo. Forma taka najprawdopodobniej nie uzyskałaby uzgodnienia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nie zostałaby zaakceptowana przez właścicieli nieruchomości objętych planem.

Ad. 4. Na całym obszarze miasta Darłowa jest dopuszczane pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, na co pozwala art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Ze względu na równe traktowanie wszystkich mieszkańców Darłowa, nie jest wskazane bardziej restrykcyjne traktowanie właścicieli nieruchomości objętych niniejszym planem.

Ad. 5. Plan miejscowy nie może wykluczać realizacji naziemnych obiektów i urządzeń łączności publicznej, bo wówczas byłby sprzeczny z art 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 z późn. zm.). Powyższa ustawa stanowi, że plan miejscowy „nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeśli taka inwestycja jest zgodna przepisami odrębnymi".

Ad. 6. Ochronę istniejącego drzewostanu na obszarze planu reguluje Uchwała 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). Analogicznie jak w ad. 2 miejscowy plan nie może modyfikować uregulowań prawnych wyższego rzędu.

Ad. 7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) nie reguluje poziomów hałasu dla zabudowy usługowej. W związku z powyższym plan miejscowy nie musi być bardziej restrykcyjny niż uregulowania prawne

wyższego rzędu. Ponadto planowana zabudowa ma stanowić rozrywkową część Darłówka, a plan miejscowy nie powinien ograniczać możliwości realizacji usług zabronionych w strefach mieszkaniowo - usługowych.

Ad. 8. Proponowane usunięcie ustalenia w §3 ust. 6 pkt 10: „Dolny poziom fundamentów nie może naruszać górnego poziomu warstw wód gruntowych” jest sprzeczne 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). Analogicznie jak w ad. 2 miejscowy plan nie może modyfikować uregulowań prawnych wyższego rzędu.

Ad. 10., 12. i 13. W dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), dalej jako: u.o.k., na mocy, której uchylono art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. Wskazany przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawniał organ stanowiący jednostek samorządu terytorialnego do określania w planie miejscowym zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Art. 12 ust. 3 u.o.k. wprowadził przepis przejściowy, zgodnie z którym do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku, do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie ustawy (tj. do 11 września 2015 r.) stosuje się przepisy dotychczasowe. Mając na uwadze, że Rada Miejska w Darłowie podjęła uchwałę Nr XLII/349/2021 w dniu 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc po wejściu w życie w/w ustawy, stwierdzić należy, że nie posiadała ona upoważnienia ustawowego do ustalenia w przedmiotowym planie miejscowym zapisów odnośnie sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych. Jak słusznie wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r. (sygn. akt II OSK 2335/10) „rada gminy jest związana granicami przedmiotowymi zakresu planu miejscowego, wyznaczonymi przez ustawę, co oznacza, że samodzielnie może określać treść regulacji objętej planem wyłącznie w granicach upoważnienia zawartego w art. 15 u.p.z.p.”.

Regulacje w zakresie stanowienia zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklamowych zawarte zostały natomiast w nowo wprowadzonych artykułach 37a – 37e u.p.z.p. Stosownie do treści art. 37a u.p.z.p., rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Tryb podejmowania tej uchwały określony został natomiast w art. 37b u.p.z.p. Oznacza to, że przepisy upoważniające do określania zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklamowych stanowią *lex specialis*, co wyklucza możliwość ich określenia w innym akcie prawa miejscowego.

Ad. 11. Wniosek o wprowadzenie w miejscowym planie dopuszczalnych gatunków roślin w przedogródkach wydaje się być irracjonalny ze względu na brak możliwości jego wyegzekwowania. Plan miejscowy nie może wprowadzać ustaleń nierealizowalnych lub nadmiernie i niepotrzebnie przeregulowanych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/479/2022

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14

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 podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) publiczny ciąg pieszo - jezdny, służący do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LVIII/479/2022

Rady Miejskiej w Darłowie

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wchodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar C14

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), jest zlokalizowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie:

https://mpzp.darlowo.pl/plan_e6/APP_Darlowo-C14.xml