

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej
C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C17**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153,1436, z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 z późn. zm.), Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIII/95/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C17, 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 C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C17; zwany dalej planem

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C17 zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami będącymi jego integralną częścią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 64,47 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 planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) strefy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 5) strefa zieleni do utrzymania;
- 6) oznaczenia określające przeznaczenie terenu:
 - a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **UT** – teren usług turystyki,
 - c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - d) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - e) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) **KOP** – teren parkingu,
 - g) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 4) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 5) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwsztormowego;
- 7) granica administracyjna miasta;
- 8) granica 3km strefy ochronnej Obiektu Zautomatyzowanego Systemu Radarowego Nadzoru polskich obszarów morskich PO-18;
- 9) strefa ochronna terenu zamkniętego dla urządzenia DRL (dalszej radiolatarni);
- 10) strefa ochronna ustanowiona decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 027/78 z dnia 9 listopada 1978 r.;
- 11) izolinie strefy ochronnej lotniskowych urządzeń technicznych;
- 12) izolinie ograniczonej wysokości zabudowy dla urządzeń radionawigacyjnych systemu radiolatarni VOR/DME „DVOR DAR” (ID RLUN 1041),
- 12) granica pasa ochronnego brzegu morskiego

3. Cały obszar objęty planem położony jest w:

- a) strefie zewnętrznej ograniczonej wysokości zabudowy dla urządzeń radionawigacyjnych systemu radiolatarni VOR/DME „DVOR DAR” (ID RLUN 1041),
- b) granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

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

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15kV;
- 2) pomocnicze linie wymiarowe.

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

- 1) **błękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po zewnętrznej stronie, którego nie dopuszcza się wznoszenia budynków i budowli;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 7) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 8) **usługach turystyki** – 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;
- 9) **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.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem: rozwój terenów mieszkaniowo-usługowej oraz terenów usług turystyki, które mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego i określenie adekwatnych do funkcji parametrów zabudowy.
2. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) **zakaz:**
 - a) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista, siding,
 - b) lokalizacji usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²,
 - c) lokalizacji wolnostojących garaży blaszanych,
 - d) lokalizacji przyczep kempingowych, domków holenderskich, w tym bez prawa rejestracji, o lekkiej konstrukcji, niezwiązanej trwale z podłożem,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyczep kempingowych, barakozarów, obiektów kontenerowych itp., za wyjątkiem obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu **dopuszcza się:**
 - a) urządzenia sportu i rekreacji na terenie **IZP**,
 - b) uzbrojenie terenu,
 - c) dojścia, dojazd,
 - d) komunikację drogową wewnętrzną,
 - e) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi.
3. Na obszarze objętym planem, dla zabudowy istniejącej wzniesionej zgodnie z przepisami prawa **dopuszcza się:**
 - 1) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy;

- 2) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m;
- 3) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania.

§ 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,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - zabudowy usługowej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
 - ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy;
- b) przedsięwzięcia o których mowa w lit. a mogą być realizowane, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.
- c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- d) 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,
- e) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- f) zmiany stosunków wodnych, w tym naruszenia górnego poziomu wód gruntowych;

2) nakaz:

- a) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w maksymalnym możliwym stopniu,
- b) zagospodarowania terenów sposób minimalizujący ingerencję w istniejącą zieleni,
- c) zachowania zieleni i istniejącego zbiornika wodnego wskazanych w części graficznej planu jako strefa zieleni do utrzymania z zastrzeżeniem lit. d,
- d) w strefie zieleni do utrzymania **dopuszcza się**:
 - wycinkę drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,

- prace melioracyjne związane z utrzymaniem zbiornika wodnego, w tym faszynowaniem i wykonaniem prac związanych z zapobieganiem osuwaniu się ziemi i erozji brzegów.

3) **dopuszcza się** wycinkę drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody, w tym w szczególności przepisów w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

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

1) **nakaz:**

a) kształtowania zagospodarowania z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury,

b) zachowania i utrzymania istniejącej sieci i urządzeń melioracji wodnych z zastrzeżeniem pkt 2;

2) **dopuszcza się** możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci drenarskiej i urządzeń melioracji wodnych.

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

1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące strefy archeologiczne (stanowiska archeologiczne) oznaczone w części graficznej ustaleń planu:

1) na terenie 8UT Darłowo, stan. 81, AZP 9-23/66,

2) na terenie 1MN-U Darłowo, stan. 83, AZP 9-23/68.

2. W granicach zabytków archeologicznych oznaczonych w części graficznej planu, o których mowa w ust. 1 ustala się strefę W-III – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

3. W obszarze objętym planem wskazuje się granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

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

5. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, 3 i 4 ustala się zakaz lokalizowania bezodpływowych zbiorników i przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W obszarze objętym planem wskazuje się 1 km strefę ochronną terenu zamkniętego dla urządzenia DRL (dalszej radiolatarni), w której obowiązuje zakaz budowy torów kolejowych, obiektów metalowych (budynków krytych metalowym dachem, stalowych konstrukcji słupów, wież, elektrowni wiatrowych itp.) linii telefonicznych, napowietrznych linii wysokiego napięcia oraz przewodów trakcji kolejowej.

7. W obszarze objętym planem wskazuje się:

1) izolinie strefy ochronnej lotniskowych urządzeń technicznych;

2) izolinie ograniczonej wysokości zabudowy dla urządzeń radionawigacyjnych systemu radiolatarni VOR/DME „DVOR DAR” (ID RLUN 1041).

8. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie zewnętrznej ograniczonej wysokości zabudowy dla urządzeń radionawigacyjnych systemu radiolatarni VOR/DME „DVOR DAR” (ID RLUN 1041).

9. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, powołanego na mocy Uchwały Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. Urz. WRN w Koszalinie Nr 9, poz. 49).

10. W granicach obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w ust. 7 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z uchwałą nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r. poz. 2091).

11. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się granicę 3km strefy ochronnej obiektu Zautomatyzowanego Systemu Radarowego Nadzoru polskich obszarów morskich PO-18, w której ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 34 m n.p.m;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i rolnej do wysokości niekolidującej z pracą urządzenia tj. 34 m. n. p. m.

12. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się strefę ochronną ustanowioną decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 027/78 z dnia 9 listopada 1978 r., w której obowiązują ograniczenia polegające na zakazie wznoszenia napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz potrzeba uzgadniania projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

13. Tereny oznaczone symbolem 1UT, 2UT, 3UT, 9UT, 1 ZP oraz 2KOP znajdują się w strefie 700 metrów od istniejących turbin wiatrowych, w której obowiązuje ograniczenie możliwości zagospodarowania i zainwestowania terenu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 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) rowów melioracyjnych i urządzeń sieci drenarskiej zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

2. Dla strefy 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. 7 pkt 1 i ust. 8 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. Przy przebudowie istniejących oraz lokalizacji nowych obiektów budowlanych ustala się **nakaz** uwzględnienia informacji o aktualnych warunkach geotechniczny posadowienia obiektów budowlanych

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

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalania i podziału nieruchomości**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenie oznaczonym symbolem **MN-U**:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) na terenach oznaczonych symbolem **UT**:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

3) 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:

- 1) sieć dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR,
- 2) drogę lokalną oznaczoną symbolem KDL,
- 3) drogę zbiorczą oznaczoną symbolem KDZ (drogę gminną, Aleję Jana Pawła II) przebiegającą fragmentarycznie w centralnej części obszaru objętego planem i dalej stycznie do 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 zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsca na lokal mieszkalny.

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 **MN-U**, **UT** i **ZP** 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, rozbiorczy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nieograniczający przeznaczenia podstawowego terenów.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się obsługę z istniejącej sieci wodociągowej;

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:

- a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków,
- b) odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §7 ust. 5.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji deszczowej;
- 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) odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic działek, do których posiada się tytuł prawny (błękitno-zielona infrastruktura, urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne),
 - c) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach działki, do której posiada się tytuł prawny (błękitno-zielona infrastruktura, urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne),
 - d) 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 terenu oznaczonego w części graficznej ustaleń planu symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 1,2;

- 5) wysokość zabudowy: nie mniej niż 6,5 m, nie więcej niż 13,0 m;
- 6) kształt dachu: dwu lub wielospadowy od 25 do 50 stopni
- 7) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: 1000 m².
- 8) na terenie **1MN-U** występuje strefa ochrony stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się nakaz uwzględnienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w §6

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolami od **1UT** do **11UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług gastronomii,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług biurowych i administracji.

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 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolem od **1UT** do **4UT**
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna 3
 - b) dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolem od **5UT** do **11UT**
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna 1,6
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolami od **1UT** do **4UT**: nie więcej niż 25,0 m, płaski z dopuszczeniem tarasu lub: dwu lub wielospadowy od 25 do 50 stopni
 - b) dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolami od **5UT** do **11UT**: nie więcej niż 12,0 m; kształt dachu: dwu lub wielospadowy od 25 do 50 stopni
- 6) kształt dachu:
 - a) dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolami od **1UT** do **4UT**: płaski z dopuszczeniem tarasu, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25 do 50 stopni,
 - b) dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolami od **5UT** do **11UT**: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25 do 50 stopni
- 7) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem od **1UT** do **4UT** min 2000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem od **5UT** do **11UT**: 1000 m²;
- 8) na terenie **8UT** występuje strefa ochrony stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się nakaz uwzględnienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w §6.

9) na terenach oznaczonych symbolem 3UT, 4UT, 5UT, 6 UT **nakazuje** się zachowanie zadrzewień śródpolnych powyżej 20 lat.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz **KR** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- 2) **KDL** - teren drogi lokalnej,
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej
- 3) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość dróg, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

3. Ustala się wysokość zabudowy: do 12,0 m.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **KOP** ustala się przeznaczenie terenu: teren parkingu.

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 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 1,6;
- 5) wysokość zabudowy: nie mniej niż 6,5 m, nie więcej niż 13,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) na terenie **IKOP** występuje strefa ochrony stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się nakaz uwzględnienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w §6.
- 8) **nakazuje** się zachowanie zadrzewień śródpolnych powyżej 20 lat

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej,

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

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,85
- 3) wysokość zabudowy: 12,0 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Darłowo.

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

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zgodnie z którym burmistrz sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierający część tekstową i część graficzną wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy,
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy,
3. wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówko Wschodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C17 sporządzono na podstawie uchwały nr XIII/95/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około **64,47 ha** i stanowi fragment wschodniej części Darłówka. Teren ten charakteryzuje się zróżnicowanym stopniem zagospodarowania – obejmuje istniejącą oraz planowaną zabudowę mieszkaniowo-usługową, tereny usług turystyki, układ komunikacyjny, parkingi oraz tereny zieleni urządzonej. Obszar ten położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, a także w strefach ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, ochrony dziedzictwa archeologicznego oraz bezpieczeństwa i obronności państwa.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru,
- stworzenie ram planistycznych dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych oraz usług turystyki,
- zapewnienie ładu przestrzennego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych,
- umożliwienie realizacji inwestycji przy jednoczesnym poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

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, urbanistyki i architektury** poprzez:

- wyznaczenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania,
- określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników intensywności i wysokości zabudowy,
- zróżnicowanie parametrów zabudowy w zależności od funkcji terenów;

b) **wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, w tym adaptacji do zmian klimatu, poprzez:

- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie obowiązku stosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
- zachowanie stref zieleni do utrzymania oraz zbiorników wodnych,

- uwzględnienie położenia obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- c) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** poprzez:
- objęcie ochroną stanowisk archeologicznych,
 - wprowadzenie zasad postępowania inwestycyjnego wymagających uzgodnień z właściwymi służbami konserwatorskimi;
- d) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia**, w tym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zagrożonych powodzią,
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko poważnych awarii,
 - określenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami;
- e) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez:
- racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych,
 - umożliwienie rozwoju funkcji turystycznych i usługowych sprzyjających rozwojowi gospodarstwu miasta;
- f) **prawo własności** poprzez:
- uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania,
 - umożliwienie dalszego użytkowania legalnie istniejącej zabudowy;
- g) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez:
- uwzględnienie stref ochronnych obiektów wojskowych i radionawigacyjnych,
 - wprowadzenie ograniczeń wysokościowych i funkcjonalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- h) **potrzeby interesu publicznego** poprzez:
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów,
 - zabezpieczenie terenów zieleni urządzonej;
- i) **potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej**, w tym sieci szerokopasmowych, poprzez:
- ustalenie zasad rozbudowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - zapewnienie możliwości podłączenia nowych inwestycji do istniejących systemów;
- j) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach planistycznych** poprzez:
- przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy,
 - zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag;
- k) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**, poprzez:
- prowadzenie procedury zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - informowanie społeczeństwa o kolejnych etapach sporządzania planu;
- l) **zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody** do celów bytowych poprzez dostęp do sieci wodociągowej;
- m) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom** – plan nie przewiduje lokalizacji zakładów stwarzających takie zagrożenia;
- n) **potrzeby związane z rolniczą przestrzenią produkcyjną** – plan nie obejmuje terenów rolnych.

3.2. W związku z art. 1 ust. 3

Ważenie interesu publicznego i prywatnego uwzględniono poprzez przyjęcie przeznaczeń terenów zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Darłowo, umożliwiającym rozwój funkcji turystycznych i mieszkaniowo-usługowych przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych i krajobrazowych.

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

- kształtowanie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- lokalizowanie zabudowy w obszarze istniejącego układu komunikacyjnego,
- wspieranie ruchu pieszego i rowerowego,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

3.4. Zgodność z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Ustalenia planu są zgodne z obowiązującą analizą aktualności dokumentów planistycznych Miasta Darłowo. Plan realizuje cele polityki przestrzennej gminy, w szczególności w zakresie rozwoju funkcji turystycznej oraz porządkowania struktury przestrzennej Darłówka Wschodniego, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu może skutkować wzrostem dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz jednorazowej opłaty planistycznej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości. Plan nie generuje bezpośrednich, znacznych obciążeń dla budżetu gminy poza zadaniami wynikającymi z realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

5. Procedura formalno-prawna

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie uzyskano wymagane uzgodnienia i rozstrzygnięcia w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.