

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DARŁOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662) Rada Miejska w Darłowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIII/93/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (uchwała nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 10,62 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru planu na tereny usług i obsługi komunikacji wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków. Obszar planu nie znajduje się w sąsiedztwie powyższych obiektów;
- 3) obszary przestrzeni publicznych;
- 4) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków. Linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, o ile nie narusza przepisów odrębnych, w tym przepisów o drogach publicznych i przepisów prawa wodnego;
- 2) zabudowa – budynek lub budynki;
- 3) zabudowa usługowa - zabudowa zlokalizowana na terenie usług;
- 4) zabudowa usług turystyki - należy przez to rozumieć zabudowę usług hotelarskich w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych lub zabudowę apartamentową nie stanowiącą zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie: barakowozów, domków kempingowych, domków typu holenderskiego, domów mobilnych i innych obiektów o podobnych funkcjach, gabarytach i formie;
- 5) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć usługi, takie jak: warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze, stacje obsługi samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, stacje paliw, myjnie samochodowe, salony samochodowe z serwisem, składowanie i magazynowanie odpadów, w tym złomu, oraz inne usługi o podobnym stopniu uciążliwości.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej. Obowiązuje zakaz lokalizowania indywidualnych ujęć wody (studni);
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej. Obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia. Dopuszcza się awaryjne przelewanie wód do kanału portowego;
 - 4) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru;
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
 - 8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
 - 9) urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami prawa wodnego;
 - 10) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji. Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizowania indywidualnych ujęć wody (studni), indywidualnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 11) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.
3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych znajdujących się w obrębie planu lub poza jego granicami;
 - 2) lokalizacja miejsc do parkowania w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (sklep, fryzjer, kawiarnia, biuro, apartament, itp.),
 - b) jednocześnie dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce spełniające wszystkie wymogi przepisów dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych.
4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
- 1) dla nowych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą 1500 m². Jednocześnie dla terenów 3U, 4U i 1KO obowiązuje zakaz podziałów działek budowlanych;
 - 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 1500 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. Woj. Zach-pom. z 2021 r. poz. 2091);
- 2) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, jest położony na Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 - SOO siedlisk Dolina Wieprzy i Studnicy (PLH 220038), na którym obowiązują przepisy odrębne o ochronie przyrody;
- 3) na całym obszarze planu zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Powyższe ograniczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 4) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 6) 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 dopuszczalnej funkcji;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 11) 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;
- 12) realizacja planowanego zagospodarowania w granicach terenu objętego planem nie może spowodować zmiany stosunków wodnych;
- 13) obowiązuje zakaz podnoszenia rzędnych terenu poprzez nasypianie gruntów nawiezionych;
- 14) obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu (powyższe nie dotyczy realizacji fundamentów), nasypywania gruntów i wymiany gruntów poza obrysem budynków, za wyjątkiem dopuszczenia podnoszenia rzędnych terenu w celu wykonywania prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych lub realizacją inwestycji celu publicznego, w tym realizacją dróg ewakuacji na wypadek powodzi;
- 15) obszar 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. 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 50 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 1,90 m n.p.m (układ wysokościowy Amsterdam PL-EVRF-2007NH) i może ulec zmianom;
- 16) na obszarze planu obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków, lokalizowania indywidualnych ujęć wody (studni), lokalizowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

7. Ustalenia inne:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, nie związanego z placem budowy;
- 2) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowe 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. W związku z powyższym obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych, zgodnie z przepisami w sprawie warunków, jakie powinny

spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni stożkowej lotniska obowiązuje dopuszczalna wysokość zabudowy zgodnie z izochronami strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska, oznaczonymi na rysunku planu;

- 3) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla punktu obserwacyjnego zlokalizowanego na lotnisku (strefa PO). W strefie obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 34 m n.p.m. Zezwala się na nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy tj. 34 m n.p.m. Dopuszcza się sadzenie drzew, których wysokość nie może przekraczać 34 m n.p.m.;
- 4) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (strefa DRL). W związku z powyższym na obszarze planu obowiązuje zakaz budowy obiektów metalowych (w tym m.in.: torów dla pojazdów szynowych, budynków krytych metalowymi dachami, stalowych konstrukcji słupów, wież, elektrowni wiatrowych, napowietrznych linii telefonicznych, napowietrznych linii elektroenergetycznych, trakcji elektrycznych dla pojazdów szynowych);
- 5) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach portu morskiego w Darłowie. Na obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 6) na obszarze objętym planem dopuszcza się instalację oznakowania nawigacyjnego;
- 7) planowane zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu służb technicznych właściwego urzędu morskiego do znaków nawigacyjnych ani wpływać negatywnie na poprawną ich pracę, a w szczególności powodować zakłóceń w synchronizacji znaków nawigacyjnych lub brak zasilania;
- 8) planowane zagospodarowanie terenu nie może kolidować z zadaniami i funkcją infrastruktury portowej i dostępowej do portu, zlokalizowanej zarówno w części lądowej, jak i wodnej;
- 9) realizacja wszelkich przedsięwzięć na obszarze objętym planem nie może wpływać negatywnie na poprawną pracę oznakowania nawigacyjnego, a w szczególności:
 - a) obowiązuje nakaz utrzymania widzialności świateł i konstrukcji znaków nawigacyjnych na potrzeby bezpieczeństwa nawigacyjnego,
 - b) obiekty widoczne od strony akwenu wód morskich, a nie będące oznakowaniem nawigacyjnym, nie mogą go przypominać, zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł,
 - c) należy zapewnić możliwość dokonywania przecinek roślinności przesłaniającej znaki nawigacyjne,
 - d) oświetlenie obiektów oraz ciągów komunikacyjnych widocznych od strony morskich wód wewnętrznych powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża, nie może ono powodować oślepiania nawigatorów statków manewrujących na sąsiadujących akwenach, ani powodować zjawiska podświetlania tła znaków nawigacyjnych.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§4. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1U** o powierzchni 1,65 ha i **2U** o powierzchni 0,95 ha:

- 1) teren usług. Na działce budowlanej obowiązuje realizacja usług turystyki o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 80%. Dopuszcza się realizację innych usług o powierzchni użytkowej na działce budowlanej nie większej niż 20%. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych usług uciążliwych. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjnej;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Darłowie. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (PO 18). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 7) fragment terenu 2U, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (strefa DRL). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 8) fragment terenu 1U i teren 2U, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach Portu Morskiego Darłowo, na obszarze którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 9) teren 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. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 12) obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 13) obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
- 14) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;
- 15) obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 2;
- 16) obowiązuje wysokość budynków i wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 18,0 m;
- 17) obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków;
- 18) obowiązują dachy główne strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte dachówką). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem lub dachówką;
- 19) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie, tynku lub okładzinach elewacyjnych.

§5. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **3U o powierzchni 2,18 ha i **4U** o powierzchni 2,80 ha:**

- 1) teren usług (zabudowa portowa). Na terenie 3U dopuszcza się realizację portu rybackiego lub portu jachtowego wraz z zapleczem. Uzupełniając na terenie 3U i 4U dopuszcza się realizację pokoi i apartamentów gościnnych wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej. Powierzchnia użytkowa pokoi i apartamentów gościnnych nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) wszelkie inwestycje budowlane na terenie muszą być poprzedzone realizacją niezbędnego zabezpieczenia przeciwpowodziowego;
- 4) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Darłowie. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (PO 18). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 7) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (strefa DRL). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 8) teren 3U i fragment terenu 4U, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach Portu Morskiego Darłowo, na obszarze którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 9) teren 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. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 12) obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 13) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;
- 14) obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 15) obowiązuje wysokość budynków i wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 18,0 m;
- 16) obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków;
- 17) obowiązują dachy główne strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte dachówką). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem lub dachówką;
- 18) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie, tynku lub okładzinach elewacyjnych.

§6. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KDL o powierzchni 0,43 ha:**

- 1) teren drogi lokalnej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 3) teren 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. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 5) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 17,0 m.

§7. Ustalenia dla terenów o symbolach **1KDD** o powierzchni 0,09 ha, **2KDD** o powierzchni 0,02 ha, **3KDD** o powierzchni 0,13 ha, **4KDD** o powierzchni 0,21 ha i **5KDD** o powierzchni 0,24 ha:

- 1) teren drogi dojazdowej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 3) fragment terenu 4KDD, oznaczony na rysunku planu, jest położony na Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 - SOO siedlisk Dolina Wieprzy i Studnicy (PLH 220038), na którym obowiązują przepisy odrębne o ochronie przyrody;
- 4) teren znajduje się w granicach Portu Morskiego Darłowo, na obszarze którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 5) teren 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. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 7) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 17,0 m.

§8. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1KO** o powierzchni 1,92 ha:

- 1) teren obsługi komunikacji. Uzupełniająco dopuszcza się realizację toalet publicznych i magazynów gospodarczych. Jednocześnie obowiązuje zakaz realizacji budynków na pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 4) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Darłowie. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (PO 18). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (strefa DRL). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 7) teren 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. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 10) obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 5%;
- 11) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;
- 12) obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,05;
- 13) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m;
- 14) obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 17,0 m;
- 15) obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków;
- 16) obowiązują dachy główne strome (dwu- lub czterospadawe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte dachówką). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu dachów stromych szkłem lub dachówką;
- 17) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie, tynku lub okładzinach elewacyjnych.

§9. Ustalenia dla terenu o symbolu **1IE** o powierzchni ok. 0,01 ha:

- 1) teren elektroenergetyki;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 5) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Darłowie. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 6) teren znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (PO 18). Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;
- 7) teren 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. Szczegółowe ograniczenia i zakazy dla powyższej strefy znajdują się w Rozdziale I „Ustalenia ogólne”;

- 8) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 10) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 75%;
- 11) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,7;
- 12) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 18,0 m;
- 13) obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków;
- 14) obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§10. Na obszarze niniejszego planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 6 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. - Pom. z 2007 r. Nr 35, poz. 522);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/282/2017 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 30 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. - Pom. z 2017 r. poz. 2271);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B6, zatwierdzony uchwałą Nr XL/320/2017 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 23 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. - Pom. z 2017 r. poz. 3417).

§11. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§12. 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

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Darłowie z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki
strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12

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 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 rozstrzyga, co następuje:

W okresie konsultacji społecznych do projektu mpzp wniesiono/ nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Darłowie z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki
strukturalnej B - Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12

**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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 2026 r. poz. 662).

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

- 1) budowę lub przebudowę dróg publicznych, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie dróg publicznych,
- 5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającą drogi publiczne i służącą do obsługi terenów przyległych.

§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 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Darłowie z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej dla jednostki
strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12

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 2026 r. poz. 538), jest zlokalizowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie:

https://mpzp.darlowo.pl/plan_b12/APP_Darlowo-B12.xml

UZASADNIENIE

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 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;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

6. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
7. walory architektoniczne i krajobrazowe;
8. walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
9. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
10. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
11. walory ekonomiczne przestrzeni;
12. prawo własności;
13. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
14. potrzeby interesu publicznego;
15. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
16. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
17. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
18. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12” uwzględnia:

2. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe;
4. walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
7. walory ekonomiczne przestrzeni;
8. prawo własności;
9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
10. potrzeby interesu publicznego;
11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówko Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12” spełniono:

- 1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do

ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12”, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - 5) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - 6) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – spełniono. Teren objęty planem znajduje się wewnątrz ustabilizowanej struktury osadniczej miasta Darłowa.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – spełniono. Miejscowy plan znajduje się na obszarze, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. W na obszarze planu znajdują się drogi publiczne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a w zakresie dążenia 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – nie dotyczy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczy.

Ad. 2. pkt 4. 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 XXXI/239/2016 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. W związku z wejściem w życie w dn. 24.09.2023 r. 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), ustawodawca wykreślił obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego (wykreślenie art. 17 pkt 5 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z związku z powyższym Burmistrz utracił ustawowe narzędzie do rzetelnego oszacowania skutków uchwalenia miejscowego planu na etapie sporządzenia tego planu. Mając na uwadze powyższe - skutki finansowe uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12” oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będą prognozowane i szacowane na bieżąco w trakcie wdrażania ustaleń miejscowego planu w życie po jego uchwaleniu. Prognozuje się koszty publiczne w wyniku uchwalenia niniejszego planu, związane z Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie. Obejmują one:

- 6) budowę lub przebudowę publicznych dróg dojazdowych, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 7) sieć wodociagową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 8) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 9) oświetlenie publicznych dróg dojazdowych,
- 10) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej drogi publiczne i służącą do obsługi terenów przyległych.

3. Dla obszaru objętego planem Gmina Miasto Darłowo posiada obowiązujący: (1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo, zatwierdzony uchwałą Nr IV/32/07 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 6 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. - Pom. z 2007 r. Nr 35, poz. 522); (2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B5, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/282/2017 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 30 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. - Pom. z 2017 r. poz. 2271); (3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B – Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B6, zatwierdzony uchwałą Nr XL/320/2017 Rady Miejskiej w Darłowie w dniu 23 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. - Pom. z 2017 r. poz. 3417). Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12” podjęto na podstawie uchwały nr XIII/93/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej B - Darłówek Zachodnie położonej na obszarze Gminy Miasto Darłowo - obszar B12. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru planu na tereny usług i obsługi komunikacji wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i została sporządzona z uwzględnieniem standardów w zakresie tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 23.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z § 5. rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo (uchwała nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.). Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo dla obszaru objętego planem umieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Do projektu planu przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 2026 r. do 2026 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 2026 r. do 2026 r.;
- 2) spotkania otwarte odbyły się w dniu 2026 r. o godz. i w dniu 2026 r. o godz., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie (sala konferencyjna);
- 3) dyżury projektanta odbyły się w dniu 2026 r. w godz. i w dniu 2026 r. w godz., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie (sala konferencyjna).

Z projektem miejscowego planu można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie, w pokoju nr, pl. Tadeusza Kościuszki 9, 76-150 Darłowo w godzinach pracy urzędu lub na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Darłowie.

Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, na adres: Burmistrz Miasta Darłowo, pl. Tadeusza Kościuszki 9, 76-150 Darłowo lub elektronicznej na adres e-mail: poczta@darlowo.pl lub adres skrytki ePUAP: /um_darlowo/skrytka, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2026 r.

Do planu nie wniesiono uwag/ wniesiono uwagi w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Wymagany na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

